

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Ekonomická fakulta



DIPLOMOVÁ PRÁCE

2012

Bc. Petra Bajerová

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Ekonomická fakulta

Studijní program: B (resp. N) 6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Podniková ekonomika

Perspektivy stavebního spoření v České republice a vybraných státech Evropské unie

Perspectives of Building Savings in the Czech Republic and Selected Countries of the European Union

DP – PE – KFÚ – 2012 – 1

Bc. Petra Bajerová

Vedoucí práce: Ing. Lenka Strýčková, katedra financí a účetnictví
Konzultant: Ing. Mária Hníková, Českomoravská spořitelna a. s.

Počet stran: 92

Počet příloh: 5

Datum odevzdání: 2. 5. 2012

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci, 2. 5. 2012

Bc. Petra Bajerová

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Lence Strýčkové, za její cenné rady a odborné vedení při zpracování mé diplomové práce. Dále děkuji mé konzultantce Ing. Márii Hníkové za její ochotu a poskytnutí informací. V neposlední řadě bych ráda poděkovala také mé rodině a příteli za jejich podporu během mého studia.

Anotace

Tato diplomová práce je zaměřena na perspektivy stavebního spoření v České republice a vybraných státech Evropské unie. Zkoumanými státy byly pro účel této práce vybrány Česká republika, Německo a Rakousko. V teoretické části je nejdříve popsána historie stavebního spoření a poté jsou zde vymezeny základní pojmy a principy, na kterých je stavební spoření založeno. Praktická část charakterizuje jednotlivé systémy stavebního spoření ve zkoumaných zemích. Dále se věnuje porovnání současného stavu stavebního spoření ve zkoumaných zemích na základě vybraných ukazatelů. Výsledkem této práce je zjištění, jaké nejlepší zákonné podmínky může stát vytvořit pro stimulaci tohoto významného finančního produktu a možnost využití pozitivních zkušeností zákonných úprav realizovaných ve zkoumaných zemích.

Klíčová slova

Česká republika, Německo, novela zákona, Rakousko, státní podpora, stavební spoření, stavební spořitelna, účastník stavebního spoření.

Annotation

This diploma thesis is focused on the perspectives of building savings in the Czech Republic and selected states of the European Union. For the purpose of thesis were chosen Czech Republic, Germany and Austria. In the theoretical part is first described history of building savings and after that there are basic concepts and principles on which the building savings is based. The practical part characterizes individual systems of building savings in surveyed countries. Furthermore, it shows a comparison of the current state of building savings in surveyed countries based on selected indicators. The result of this thesis is assignment, which best statutory requirements can state create for stimulation of this significant financial product and possibility of improvement positive experiences of statutory adjustments, which are realized in surveyed countries.

Key Words

Amendment of act, Austria, building saving, building society, Czech Republic, Germany, participant of building savings, state subsidy.

Obsah

Obsah	9
Seznam ilustrací.....	12
Seznam tabulek.....	13
Seznam zkratk a symbolů	14
Úvod.....	15
1 Historie stavebního spoření.....	17
2 Podstata stavebního spoření.....	19
2.1 Definice stavebního spoření	19
2.2 Účastník stavebního spoření.....	20
2.3 Stavební spořitelna.....	21
2.4 Smlouva o stavebním spoření	23
2.5 Všeobecné obchodní podmínky	24
2.6 Vymezení bytových potřeb	25
2.7 Cílová částka	26
2.8 Varianty stavebního spoření.....	28
2.9 Státní podpora stavebního spoření	30
2.10 Fond stavebního spoření	32
2.11 Přidělení cílové částky	33
2.12 Hodnotící číslo	35
2.13 Úvěry ze stavebního spoření	36
2.13.1 Řádný úvěr ze stavebního spoření.....	36
2.13.2 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření.....	37
2.13.3 Výhody a nevýhody úvěrů ze stavebního spoření	38
2.14 Výhody a nevýhody stavebního spoření	39
3 Charakteristika stavebního spoření v ČR a vybraných státech EU	40
3.1 Stavební spoření v Evropě.....	40
3.2 Evropské sdružení stavebních spořitelen.....	41
3.3 Stavební spoření v České republice	42
3.3.1 Právní úprava.....	43
3.3.2 Trh stavebního spoření.....	44

3.3.3	<i>Změny ve stavebním spoření.....</i>	45
3.3.4	<i>Doba trvání smlouvy, úročení vkladů a výše vkladů.....</i>	46
3.4	Stavební spoření v Rakousku	47
3.4.1	<i>Právní úprava</i>	47
3.4.2	<i>Trh stavebního spoření.....</i>	49
3.4.3	<i>Účastník stavebního spoření.....</i>	50
3.4.4	<i>Výše vkladů účastníka</i>	50
3.4.5	<i>Doba trvání smlouvy o stavebním spoření.....</i>	51
3.4.6	<i>Státní prémie.....</i>	51
3.4.7	<i>Úroky ze stavebního spoření.....</i>	53
3.5	Stavební spoření v Německu	53
3.5.1	<i>Právní úprava</i>	53
3.5.2	<i>Trh stavebního spoření.....</i>	56
3.5.3	<i>Státní podpora</i>	58
3.5.4	<i>Účastník a výše vkladu účastníka stavebního spoření</i>	61
3.5.5	<i>Doba trvání smlouvy a úročení vkladů</i>	61
4	Porovnání situace na trhu stavebního spoření v ČR a vybraných státech EU	63
4.1	<i>Situace na trhu stavebního spoření v ČR.....</i>	63
4.2	<i>Situace na trhu stavebního spoření v Rakousku.....</i>	66
4.3	<i>Situace na trhu stavebního spoření v Německu</i>	68
4.4	<i>Porovnání stavu</i>	71
5	Zhodnocení a návrhy opatření pro zlepšení situace na trhu stavebního spoření v ČR.....	78
5.1	<i>Zhodnocení stavu</i>	78
5.2	<i>Návrhy opatření pro zlepšení situace.....</i>	79
5.2.1	<i>Rakousko.....</i>	79
5.2.2	<i>Německo.....</i>	81
	Závěr	83
	Seznam použité literatury	86
	Seznam příloh	92
	<i>Příloha A Stanovení hranice příjmů pro prémii na bytovou výstavbu.....</i>	93
	<i>Příloha B Porovnání situace na trhu stavebního spoření</i>	94

Příloha C Určení výše prémie v Rakousku pro rok 2012	95
Příloha D Výňatek z rakouského zákona o stavebním spoření	96
Příloha E Výňatek z německého zákona o stavebním spoření	97

Seznam ilustrací

Obr. 1: Složky cílové částky	26
Obr. 2: Počet smluv o stavebním spoření	72
Obr. 3: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	73
Obr. 4: Reálně vyplacená státní podpora	74
Obr. 5: Úvěry ze stavebního spoření	75
Obr. 6: Naspořená částka	76
Obr. 7: Poměr úvěrů k naspořené částce.....	77

Seznam tabulek

Tab. 1: Vývoj státní podpory	32
Tab. 2: Stav počtu smluv o stavebním spoření	41
Tab. 3: Členové ESSS	42
Tab. 4: Výše státní prémie	52
Tab. 5: Stavební spořitelny v Německu	57
Tab. 6: Prémie na bytovou výstavbu	59
Tab. 7: Zaměstnanecký vkladový příspěvek	60
Tab. 8: Počet smluv, vyplacená státní podpora a průměrná cílová částka v ČR	63
Tab. 9: Úvěry a naspořené částky ze stavebního spoření v ČR	65
Tab. 10: Počet smluv a vyplacená státní podpora v Rakousku	66
Tab. 11: Úvěry a naspořené částky ze stavebního spoření v Rakousku	67
Tab. 12 Počet smluv a vyplacená státní podpora v Německu	69
Tab. 13: Úvěry a naspořené částky ze stavebního spoření v Německu	70

Seznam zkratek a symbolů

AČSS	Asociace českých stavebních spořitelén
AG	akciová společnost
AÖB	Pracovní fórum rakouských stavebních spořitelén
BSp.G	zákon o stavebním spoření
č.	číslo
ESSS	Evropské sdružení stavebních spořitelén
EU	Evropská unie
EUR	Euro
LBS	zemská stavební spořitelna
Sb.	Sbírka zákonů
tj.	to je
tzv.	tak zvaný
VDPB	Sdružení soukromých stavebních spořitelén
§	paragraf

Úvod

Diplomová práce se zabývá problematikou stavebního spoření. Přesněji tato diplomová práce zkoumá perspektivy stavebního spoření v České republice a vybraných státech Evropské unie.

Stavební spoření má za cíl motivovat obyvatelstvo k zajištění vlastního bydlení a tím i zajištění na stáří. Pokud lidé bydlí na stáří v nemovitosti, kterou vlastní, snižují se jim tím velmi významně náklady. A z pohledu státu dochází k významnému snížení budoucích výdajů na důchodové zabezpečení.

Stavební spoření má značný vliv na ekonomiku státu. Státní podpora tohoto finančního produktu je pouhým začátkem finančního koloběhu. Na začátku koloběhu jsou tedy výdaje ze státního rozpočtu. Státem poskytované státní prémie podporují motivaci obyvatelstva financovat vlastní bydlení, či spořit peněžní prostředky. Tyto účastníky stavebního spoření naspořené finanční prostředky dále plynou do stavebního průmyslu. Stavební firmy tím mají zajištěné příjmy a mohou zaměstnávat více zaměstnanců. Z příjmů odvádějí stavební firmy daně do státního rozpočtu. Zaměstnáváním zaměstnanců firmy snižují státní výdaje na podporu v nezaměstnanosti. Tím se do státního rozpočtu na konci tohoto finančního koloběhu dostane více finančních prostředků, než z něho bylo v jeho počátku vydáno.

Stavební spoření patří v České republice od svého začátku v roce 1993 k velmi významným bankovním produktům. Stavební spoření nebylo ohroženo ani proběhlou finanční krizí. Tento bankovní produkt je považován za bezpečný a stabilní. Důvodem pro výběr tohoto tématu je jak můj osobní zájem o tento finanční produkt, tak i profesní hledisko. V budoucnu bych chtěla načerpané poznatky využít v praxi v oboru bankovníctví.

Stavební spoření prošlo od svého vzniku v roce 1993 mnohými změnami. Poslední novela zákona o stavebním spoření je veřejností velmi sledována. Dne 1. ledna 2011 nabyla účinnosti do této doby poslední novela zákona o stavebním spoření. Motivem

k této legislativní změně se stala úspora finančních prostředků ze státního rozpočtu. Díky této novele dochází ke změnám ve stavebním spoření, které snižují jeho výhodnost pro klienty. Pokračující vládní snahy o úspory vyústily v další návrh novely zákona o stavebním spoření, který bude spojen s podstatnými změnami v systému stavebního spoření v České republice.

V teoretické části této práce je nejdříve popsána historie stavebního spoření a poté jsou zde vymezeny základní pojmy a principy, na kterých je stavební spoření založeno. Praktická část je zaměřena na charakteristiku jednotlivých systémů stavebního spoření ve zkoumaných zemích. Těmito státy byly pro potřeby této diplomové práce vybrány Česká republika, Německo a Rakousko. Důvodem pro jejich výběr se stala dlouholetá tradice v poskytování produktu stavebního spoření a také oblíbenost tohoto produktu, doložená počtem uzavřených smluv o stavebním spoření v těchto zemích.

Charakteristika systémů vybraných zemí bude založena na právní úpravě stavebního spoření, popsání trhu stavebního spoření a způsobu státní podpory tohoto finančního produktu. Dále bude v praktické části porovnán současný stav stavebního spoření v těchto zemích. Porovnání bude vycházet z předem vybraných ukazatelů. Na závěr této práce dojde ke srovnání zkoumaných systémů jednotlivých států a navrhnutí možných opatření ke zlepšení situace na trhu stavebního spoření v České republice.

Jak je patrné z uvedeného nástinu obsahu diplomové práce, bude se zde zkoumat stavební spoření především z pohledu státu. Nebudou zde zjišťovány marketingové možnosti stavebních spořitelů ani porovnávány aktuální nabídky jednotlivých stavebních spořitelů.

Cílem této práce je zjištění, jaké nejlepší zákonné podmínky může stát vytvořit pro stimulaci tohoto významného finančního produktu a možnost použití pozitivních zkušeností zákonných úprav realizovaných v Rakousku a Německu. Na závěr budou vyvozeny důsledky, které by plánovaná novela stavebního spoření mohla mít na trh stavebního spoření v České republice.

1 Historie stavebního spoření

Podkladem pro vznik stavebního spoření byl a je nápad svépomoci ve skupině. Vše spočívá v přesvědčení, že spojení střadatelů, kteří mají stejný cíl, vede k lepšímu výsledku, než kdyby každý sám spořil.¹

Základní myšlenka stavebního spoření pochází z Anglie. Již roku 1775 byla v Birminghamu založena historicky první stavební spořitelna, která se jmenovala Kettley's Building Society. Členové tohoto sdružení dávali vklady do fondu. Tento fond sloužil následně na financování úvěrů na bytové potřeby. Stavební spoření se koncem 19. století začalo šířit do Německa. Roku 1855 byla v Německu založena pastorem von Bondeschwinghem první stavební spořitelna. Tato spořitelna nesla název „Stavební spořitelna pro každého.“ Rozkvět stavebního spoření v Německu nastal až po první světové válce. V letech 1924 až 1929 panovala v Německu nouze nejen o bydlení, ale i o peníze.²

Nejvýznamnější osobností stavebního spoření je Georg Kropp (1865 – 1943). Georg Kropp založil v roce 1921 v malé německé vesnici Wüstenrot (v blízkosti Stuttgartu) Společenství přátel. Členové spolku vkládali peníze do společné poklady. Když byla naspořena dostatečná částka, byl losem vybrán jeden člen, kterému společenství poskytlo tuto částku na pořízení vlastního bydlení. V roce 1924 se ze spolku stala stavební spořitelna, která nese stejné jméno jako vesnice. Tato stavební spořitelna působí na trhu dodnes a můžeme ji nalézt i v České republice. K první zásadní změně došlo v systému koncem třicátých let 20. století. Bylo zavedeno hodnotící číslo, které je kritériem pro získání úvěru. Do této doby byl systém založen na principu losování.³

Další velký rozmach zažilo stavební spoření v Německu po druhé světové válce. V té době byl v Německu velký nedostatek bytů, a proto byla po stavebním spoření velká poptávka.

¹ FOITZIK, Rainer. *Weitere Finanzdienstleistungen*. 2. Aufl. Karlsruhe: Verlag Versicherungswirtschaft, 2003. s. 225. ISBN 3-89952-065-3.

² *Historie stavebního spoření* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitel, [vid. 2011-11-19]. Dostupný z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-spozeni/historie-stavebniho-spozeni/>.

³ Tamtéž

K velkému nárůstu počtu uzavřených smluv došlo v letech 1948 až 1971. Na začátku roku 1948 se počet smluv pohyboval kolem 300 tisíc, v roce 1971 bylo uzavřeno již přes 12 milionů smluv. Na zvýšení počtu uzavřených smluv se také velmi promítlo zavedení státní podpory od počátku druhé poloviny 20. století. V roce 1973 vstoupil v Německu v platnost zákon o stavebním spoření. Díky tomuto zákonu byl vytvořen jednotný rámec pro podnikání. V osmdesátých letech 20. století panovala na trhu příznivá hospodářská situace, která vedla k poklesu poptávky po bytech a díky tomu i k snížení zájmu o stavební spoření. Zájem se o stavební spoření opět zvýšil díky velkým změnám na přelomu devadesátých let, kdy bylo stavební spoření zavedeno v nových spolkových zemích.⁴

V první polovině devadesátých let došlo k rozvoji stavebního spoření i ve východní Evropě. Stavební spoření bylo zavedeno v České republice, na Slovensku a v Maďarsku. Díky pozitivním zkušenostem s fungováním tohoto systému dochází k neustálému zájmu dalších států o jeho zavedení. Pevnou pozici si stavební spoření buduje například v Chorvatsku a Rumunsku. Stavební spoření se rozšiřuje i mimo Evropu: můžeme se s ním setkat i v Číně a Kazachstánu⁵.

Stavební spoření obstálo i během nedávné finanční krize. Tato finanční krize způsobila, že některé bankovní instituce v různých zemích světa musely být zachraňovány pomocí státních prostředků. Ve všech zemích, kde je stavební spoření zavedeno, nepřišli klienti o své naspořené peníze. Tím si stavební spoření získalo pověst stabilního a bezpečného bankovního produktu, který je schopen obstát v současných i budoucích finančních krizích.

⁴ *Historie stavebního spoření* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelén, [vid. 2011-11-19]. Dostupný z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>.

⁵ *Tamtéž*

2 Podstata stavebního spoření

Tato kapitola se bude věnovat základním pojmům a principům, na kterých je stavební spoření založeno. V průběhu kapitoly budou postupně charakterizovány jednotlivé pojmy z oblasti stavebního spoření.

2.1 Definice stavebního spoření

Stavební spoření lze označit jako společné účelové spoření, které je přímo finančně podporováno státem. Cílem stavebního spoření je naspoření potřebného vlastního kapitálu a možnost získání nízké úročeného úvěru na financování bytových potřeb. Aby mohl tento systém fungovat, musí zde existovat solidarita všech účastníků. Stavební spoření se ukázalo jako snadno pochopitelné a přístupné pro všechny zájemce.⁶

Stavební spoření je účelové spoření spočívající:

- v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- v poskytování příspěvků fyzickým osobám (tj. „státní podpora“) účastníkům stavebního spoření.⁷

Průběh stavebního spoření můžeme rozdělit do dvou hlavních fází:

- **Fáze spoření** – klient si ve smlouvě o stavebním spoření sjedná výši pravidelných vkladů, které bude posílat na účet stavební spořitelny. Tato fáze končí v okamžiku přidělení cílové částky.

⁶ SŮVOVÁ, H., et al. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. s. 230-231. ISBN 80-902243-2-6.

⁷ Česko. Zákon č. 96 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/2002 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.. In: Sbírka zákonů České republiky. 1993, částka 27, s. 569 Dostupné také z: http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?number1=96%2F1993&number2=&name=&text=

- **Fáze úvěru** – klient po splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou může čerpat úvěr. Do doby vzniku nároku na úvěr lze poskytnout klientovi úvěr překlenovací.⁸

2.2 Účastník stavebního spoření

Kdo může být účastníkem stavebního spoření, je upraveno v zákonu o stavebním spoření. Účastníkem stavebního spoření může být podle zákona fyzická nebo právnická osoba.

Státní podporu může získat:

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.⁹

Zákon stanovuje také to, že i nezletilé osoby smí být účastníkem stavebního spoření. Smlouvu o stavebním spoření poté uzavírá za nezletilého účastníka jeho zákonný zástupce.

Zákon o stavebním spoření upravuje i otázku dědění v případě úmrtí účastníka stavebního spoření. Pokud dojde k úmrtí účastníka, přecházejí práva a povinnosti, které vyplývají ze stavebního spoření na pozůstalého manžela nebo manželku. Není-li pozůstalý manžel, jsou práva a povinnosti předmětem dědictví. Tyto práva a povinnosti může převzít pouze jeden dědic. Po převzetí se dědic může rozhodnout, zda spoření ukončí nebo zda v něm bude pokračovat. V případě ukončení mu bude vyplacena uspořená částka včetně úroků

⁸ *Jak funguje?* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitel, [vid. 2012-11-02]. Dostupný z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-spozeni/jak-funguje/>.

⁹ Česko. Zákon č. 96 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/2002 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.. In: Sbírka zákonů České republiky. 1993, částka 27, s. 569 Dostupné také z: http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?number1=96%2F1993&number2=&name=&text=

a poměrná částka státní podpory. Pokud se rozhodne pokračovat, není podstatné, zda již sám má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření se státní podporou. Toto je jediný případ, kdy může mít jeden účastník více smluv s nárokem na státní podporu. Když se dědici nedohodnou, smlouva dnem úmrtí zůstavitele zaniká a dědicům je vyplacena uspořená částka včetně úroků a poměrné části státní podpory.¹⁰

2.3 Stavební spořitelna

Existence produktu stavebního spoření je úzce spojena se stavebními spořitelnami. Pouze stavební spořitelny mohou doposud nabízet tento finanční produkt.

Provozovatel stavebního spoření – stavební spořitelna

Provozovatelem stavebního spoření – tj. stavební spořitelnou – se může stát pouze banka, která získala povolení podle zákona č. 21/1992, o bankách. Hlavní činností stavební spořitelny musí být pouze stavební spoření a další, v zákoně o stavební spoření uvedené činnosti. Aby mohla stavební spořitelna vzniknout, potřebuje k tomu souhlas ministerstva financí. Činnost stavební spořitelny je kontrolována bankovním dohledem. Dle zákona o stavebním spoření, smí používat slova stavební spořitelna v názvu pouze banka, která je provozovatelem stavebního spoření podle výše uvedeného zákona.¹¹

Povolené podnikatelské aktivity

Stavební spořitelna může za předpokladu zabezpečení jejich závazků z uzavřených smluv o stavebním spoření, provozovat tyto další aktivity:

- nabízet půjčky podnikatelům, jejichž služby a výrobky složí k uspokojení bytových potřeb,

¹⁰ SŮVOVÁ, H., et al. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. s. 233-234. ISBN 80-902243-2-6.

¹¹ Tamtéž, s. 233-234.

- přebírat záruky za půjčky, které je stavební spořitelna ze zákona o stavebním spoření oprávněna poskytnout,
- může mít podíl nebo účast na obchodních společnostech, jejichž oborem podnikatelské činnosti je výstavba bytů a rodinných domů,
- vlastnit podíly jiné stavební spořitelny s předchozím souhlasem České národní banky,
- může si opatřit zdroje potřebné pro poskytnutí úvěrů účastníkům stavebního spoření od úvěrových organizací nebo vydáním dluhopisů se splatností nejdéle pět let,
- vést obchody s hypotečními zástavními listy, státními dluhopisy nebo dluhopisy za které se zaručil stát.¹²

Zákon o stavebním spoření určuje některé další podmínky, které musí stavební spořitelna splnit. Volné prostředky může stavební spořitelna použít:

- k vložení do jiné banky,
- k získání hypotečních zástavních listů, státních dluhopisů a k nákupu poukázek České národní banky,
- na úvěry a půjčky účastníkům stavebního spoření, kteří ještě nezískali nárok na poskytnutí řádného úvěru. Tyto půjčky mohou být uděleny pouze v případě, že všem účastníkům stavebního spoření s nárokem na úvěr, byl již tento úvěr poskytnut.¹³

Zákonné omezení možností použití volných finančních prostředků i omezení obchodních činností vedou ke snížení podnikatelského rizika stavebních spořitel a zvýšení bezpečnosti uložených vkladů účastníků stavebního spoření.

¹² Česko. Zákon č. 96 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/2002 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.. In: Sbírka zákonů České republiky. 1993, částka 27, s. 569 Dostupné také z:

http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?number1=96%2F1993&number2=&name=&text=

¹³ SŮVOVÁ, H., et al. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. s. 232. ISBN 80-902243-2-6.

2.4 Smlouva o stavebním spoření

Stěžejní okamžik pro založení stavebního spoření představuje uzavření smlouvy o stavebním spoření. Budoucí účastník stavebního spoření by se měl podrobně seznámit s právy i povinnostmi, které mu z této smlouvy vyplývají.

Písemná smlouva mezi účastníkem stavebního spoření a stavební spořitelnou se nazývá smlouva o stavebním spoření. Tato smlouva upravuje práva a povinnosti účastníka stavebního spoření a stavební spořitelny. Účastník se ve smlouvě zavazuje ukládat na účet stavební spořitelny předem smluvené peněžní částky. Smlouva také zajišťuje nárok účastníka stavebního spoření na získání úvěru ze stavebního spoření. Tento úvěr může získat účastník pouze po splnění zákonných předpokladů a podmínek daných stavební spořitelnou. Smlouva o stavebním spoření musí dle zákona o stavebním spoření obsahovat údaje o výši úrokových sazeb. Ve smlouvě musí být uvedena výše úrokové sazby, která bude zhodnocovat vklady účastníka stavebního spoření a výše úrokové sazby, za kterou bude účastníkovi poskytnut úvěr ze stavebního spoření.¹⁴

Závazky stavební spořitelny vyplývající ze smlouvy:

- založit a vést vkladový účet účastníka,
- úročit naspořenou částku účastníka,
- zabezpečit poskytnutí státní podpory účastníkovi,
- poskytnout úvěr na řešení bytových potřeb.¹⁵

Nejdříve je sestaven návrh na uzavření smlouvy o stavebním spoření. V návrhu jsou stanoveny především tyto náležitosti: výše cílové částky, poplatek za uzavření smlouvy, varianta spoření, částka měsíčního vkladu a nárok na státní podporu. Pokud je účastníkem stavebního spoření nezletilá osoba, tak za ní může vyplnit návrh a uzavřít smlouvu o stavebním spoření její zákonný zástupce. Každý zájemce musí obdržet všeobecné obchodní podmínky. Tyto podmínky jsou závazné pro účastníka stavebního spoření

¹⁴ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. s. 4-5. ISBN 80-86517-29-2.

¹⁵ LANDOROVÁ, A., Š. ČECHLOVSKÁ, H. JÁČOVÁ a M. DUBOVÁ. *Obchodní bankovníctví*. 2. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2007. s. 92. ISBN 978-80-7372-191-6.

a i pro stavební spořitelnu. Zasláním potvrzení o přijetí návrhu pojišťovna potvrdí uzavření smlouvy o stavebním spoření. Důležitou výhodou stavebního spoření je jeho flexibilita. Než bude účastníkovi přidělena cílová částka, má možnost parametry smlouvy měnit.¹⁶

Stavební spořitelna má ze zákona právo podmínit uzavření smlouvy uzavřením životního pojištění. Životní pojištění je uzavřeno pro případ poskytnutí úvěru a následné neschopnosti dlužníka splácet z důvodu těžkého onemocnění či smrti účastníka. Počet smluv, které může uzavřít občan České republiky, není nijak omezen. Státní podpora je poskytována pouze na jednu smlouvu o stavebním spoření. Výjimkou je situace, kdy účastník stavebního spoření v rámci dědického řízení získá smlouvu s již běžícím stavebním spořením. Pouze v tomto případě, může získat státní podporu na obě smlouvy o stavebním spoření.¹⁷

2.5 Všeobecné obchodní podmínky

Všeobecné obchodní podmínky by si měl budoucí účastník stavebního spoření vždy velmi pozorně prostudovat.

Všeobecné obchodní podmínky jsou pravidla, která se vztahují ke stavebnímu spoření. Každá stavební spořitelna si sestavuje vlastní všeobecné obchodní podmínky, ve kterých uvádí svou nabídku a metody, podle nichž bude postupovat. Tyto podmínky musí každá stavební spořitelna zveřejnit vhodným způsobem. Nejčastěji je přikládá jako přílohu smlouvy o stavebním spoření. Všeobecné obchodní podmínky musí být schváleny ministerstvem financí.¹⁸

Všeobecné obchodní podmínky by měly obsahovat přinejmenším tyto informace:

- druhy stavebního spoření, typy smluv a podmínky jejich uzavření,

¹⁶ SŮVOVÁ, H., et al. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. s. 239. ISBN 80-902243-2-6.

¹⁷ DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření*. 2. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2000. s. 14. ISBN 80-7169-894-6.

¹⁸ Tamtéž, s. 15.

- postupy při uzavírání smluv, jaké je úročení vkladu a úvěru,
- strukturu stavebního spoření, podmínky a proces při poskytování úvěru,
- průběh při navrácení vkladů u vypovězených smluv,
- stanovení opatření při vyřizování smluv v případě zániku stavební spořitelny nebo při odnětí povolení k provozování stavebního spoření povolujícím orgánem.¹⁹

2.6 Vymezení bytových potřeb

Poskytování státní podpory umožňuje dosáhnout státu dvou hlavních cílů. Prvním cílem je odložení spotřeby občanů do budoucnosti. Občanům je přiznána státní podpora, když budou šest let své volné peněžní prostředky ukládat na účet stavební spořitelny. Po uplynutí této doby mohou s celkovou naspořenou částkou naložit podle svých vlastních představ. Druhý cíl umožňuje státu naplnění záměrů v sociální a bytové politice. Zákon o stavebním spoření proto upravuje možnost použití prostředků a úvěru ze stavebního spoření na bytové účely.²⁰ Stavební spoření může řešit i bytové potřeby osoby blízké.

Bytovými potřebami účastníka se rozumí:

- zakoupení bytu,
- postavení nebo nákup stavby pro bydlení,
- získání stavebního pozemku za účelem vybudování stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
- změna, modernizace či údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části,
- stavební úprava nebytového prostoru na byt,
- úhrada závazků vyplývajících z výše uvedených potřeb s výjimkou pokut a sankcí.²¹

¹⁹ DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření*. 2. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2000. s. 15. ISBN 80-7169-894-6.

²⁰ DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření – výhody a rizika*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 1995. s. 17-18. ISBN 80-7169-182-8.

²¹ Česko. Zákon č. 96 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/2002 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady

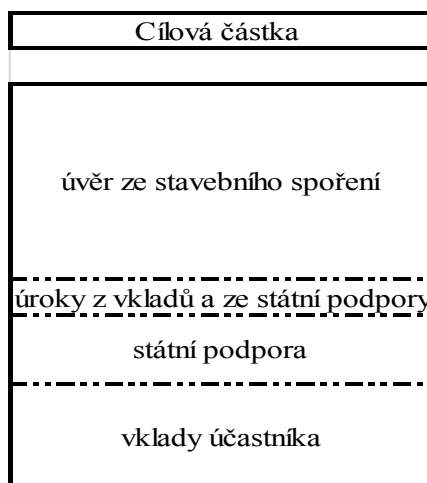
2.7 Cílová částka

Cílovou částku lze označit jako jeden z nejdůležitějších parametrů smlouvy o stavebním spoření. Proto je velmi podstatné, aby byla cílová částka správně nastavena. Špatně zvolená cílová částka, může ovlivnit celkový užitek účastníka stavebního spoření.

Cílová částka udává celkovou sumu peněžních prostředků, která bude poskytnuta účastníkovi stavebního spoření stavební spořitelnou, za předpokladu splnění podmínek uvedených ve smlouvě. Jde o částku, kterou účastník získá na řešení svých bytových potřeb. Cílovou částku musí uvést účastník v návrhu smlouvy o stavebním spoření a tato částka je určena v celých tisícikorunách.²²

Cílová částka tedy obsahuje:

- veškeré vklady účastníka stavebního spoření,
- poskytnutou státní podporu,
- připsané úroky z vkladů a státní podpory,
- případný úvěr ze stavebního spoření.²³



Obr. 1: Složky cílové částky

Zdroj: PRČÍK, T. Stavební spoření v kostce, s. 7.

č. 35/1993 Sb.. In: Sbírka zákonů České republiky. 1993, částka 27, s. 569 Dostupné také z: http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?number1=96%2F1993&number2=&name=&text=

²²PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. s. 7. ISBN 80-86517-29-2.

²³ Tamtéž, s. 7.

Státní podpora představuje součást cílové částky pouze za podmínky, že účastník stavebního spoření o státní podporu písemně zažádal a splňuje zákonem o stavebním spoření stanovené podmínky. Jak již bylo uvedeno výše, stanovení celkové výše cílové částky je na účastníkovi spoření. Účastník by se měl rozhodovat podle toho, co s prostředky ze stavebního spoření zamýšlí učinit. Maximální výše cílové částky není nijak stavebními spořitelny omezena. Stavební spořitelny si ale určují minimální výši cílové částky. Tato výše se pohybuje v rozmezí 20 000 až 50 000 Kč. Pro účastníka je podstatné, že od výše cílové částky je odvozena výše pravidelných vkladů, které musí účastník během spořicí fáze ukládat a také výše pravidelných splátek úvěru.²⁴

Stavební spořitelny požadují, aby při poskytnutí úvěru měl účastník naspořeno včetně úroků a státní podpory určitou výši cílové částky. Většinou jde o 40 až 50 % z cílové částky. Pokud by součet vkladů účastníka, státní podpory a úroků z nich přesáhl cílovou částku, jedná se tzv. přespoření. Pokud by k němu došlo, musí účastník cílovou částku navýšit nebo je tato částka navýšena stavební spořitelnou. Po splnění podmínek daných zákonem a stavební spořitelnou dochází k přidělení cílové částky. Po přidělení cílové částky má účastník nárok na její využití a na získání úvěru ze stavebního spoření.²⁵

Změny cílové částky

Smluvní stanovení výše cílové částky neznamena pro účastníka stavebního spoření, že si výši cílové částky nebude moci změnit. Změny výše cílové částky jsou povoleny během spořicí fáze. Cílovou částku lze měnit i po přidělení, ale již ne, pokud klient navrhované přidělení cílové částky přijme a požádá o úvěr. Změna cílové částky je po přidělení v praxi velice častá.²⁶

Účastník stavebního spoření může cílovou částku:

- zvýšit,
- snížit,

²⁴ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. s. 8. ISBN 80-86517-29-2.

²⁵ Tamtéž, s. 8.

²⁶ Tamtéž, s. 9.

- nebo rozdělit.

Jestliže využije účastník stavebního spoření některou z výše uvedených změn cílové částky, musí počítat s určitými následky. K poslední možnosti změny cílové částky, tedy rozdělení, dochází pouze výjimečně a provádí ji jen některé stavební spořitelny. Pokud se účastník rozhodne cílovou částku zvýšit, je mu za tento krok účtován poplatek. Účastník většinou zaplatí 1 % z cílové částky, o kterou byla cílová částka navýšena. Pro stanovení poplatku je také určující varianta stavebního spoření. Při snížení cílové částky není účastníkovi navrácen poplatek, který zaplatil při uzavření smlouvy s původní cílovou částkou. Dochází zde i k automatické změně minimálních měsíčních úložek, které musí účastník ukládat na účet stavební spořitelny.²⁷

2.8 Varianty stavebního spoření

Varianty stavebního spoření patří po cílové částce k druhému podstatnému kritériu smlouvy o stavebním spoření. Varianty určují, jak dlouho bude účastník čekat na přidělení úvěru ze stavebního spoření, jakou výši splátek bude muset spořitelně zaplatit a jak dlouho bude úvěr splácet. Varianty jsou také odlišeny výší úrokových sazeb, a to jak úrokovou sazbou pro naspořenou částku, tak i úrokovou sazbou pro úvěr ze stavebního spoření. Kromě termínu „varianty“ používají české stavební spořitelny názvy jako „tarify“ či „tarifní varianta“. Informace o variantách stavebního spoření musí být vždy podrobně vysvětleny ve všeobecných obchodních podmínkách stavební spořitelny. Stavební spořitelny nabízejí vždy více variant stavebního spoření. Klient si při podání návrhu smlouvy musí jednu z variant zvolit.²⁸

Ve variantě stavebního spoření jsou stanoveny především tyto smluvní proměnné:

- výše minimálních měsíčních vkladů účastníka, která je odvozena z výše cílové částky,

²⁷ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. s. 9. ISBN 80-86517-29-2.

²⁸ Tamtéž, s. 10.

- koeficient hodnoticího čísla, který určuje dobu, po které má účastník právo na přidělení cílové částky nebo úvěru ze stavebního spoření,
- velikost minimálních splátek úvěru ze stavebního spoření,
- a doba splatnosti úvěru.²⁹

Základní dělení variant je následující:

- rychlá,
- standardní,
- pomalá.

Rychlou variantu ocení především klienti, jejichž cílem je co nejrychlejší získání úvěru. Tento úvěr poté musí rychleji splácet. Pomalá varianta je příhodná pro klienty, kteří chtějí především výhodně spořit a o úvěru budou uvažovat až za delší období.³⁰

Změna varianty stavebního spoření

Stejně jako cílovou částku, tak i variantu stavebního spoření může klient změnit. Tato změna je možná během trvání spořicí fáze až do momentu přidělení cílové částky či do okamžiku získání překlenovacího úvěru. Pokud dojde ke změně varianty stavebního spoření, stavební spořitelna přepočte automaticky hodnoticí číslo. Přepočet se provádí vždy zpětně za celou dobu od počátku spoření. Změna varianty spoření nevyvolá změnu ve výši minimálních pravidelných úložek na účet stavebního spoření. Výše minimální úložky je stanovena na 0,5 % z cílové částky u jakékoliv varianty. Ze změny varianty nevyplývají pro klienta žádné sankce, přesto některé stavební spořitelny požadují, aby během karenční lhůty po změně varianty nemohlo dojít k přidělení cílové částky.³¹

²⁹ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. s. 10. ISBN 80-86517-29-2.

³⁰ SŮVOVÁ, H., et al. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. s. 240-241. ISBN 80-902243-2-6.

³¹ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. s. 15. ISBN 80-86517-29-2.

2.9 Státní podpora stavebního spoření

Státní podpora je významným prvkem v systému stavebního spoření. Právě díky státní podpoře je dosahováno značné oblíbenosti tohoto finančního produktu. Státní podporu tvoří peněžní prostředky, které poskytuje účastníkům stavebního spoření Ministerstvo financí České republiky formou záloh při splnění podmínek stanovených zákonem o stavebním spoření. Pokud účastník stavebního spoření splní zákonem stanovené podmínky, je mu na konci roku připsána státní podpora ve stanovené výši.

Kdo má nárok na státní podporu

Státní podporu nemohou získat všichni účastníci stavebního spoření. Nárok na státní podporu má pouze fyzická osoba s rodným číslem, které jí bylo přiděleno příslušným orgánem ČR a trvalým pobytem na území ČR. Státní podporu může získat v České republice i nezletilý či novorozenec. Státní podpora není poskytována účastníkům stavebního spoření, kteří jsou právnickými osobami. Ani fyzické osoby nemají zajištěno automatické získání strání podpory. Prvním krokem k získání státní podpory je písemné požádání účastníka stavebního spoření o státní podporu. Tato žádost je podávána prostřednictvím stavební spořitelny při uzavření smlouvy o stavebním spoření. Pro vyplacení státní podpory je nutné, aby účastník stavebního spoření nenakládal, po dobu 72 kalendářních měsíců od uzavření smlouvy, se vkladem stavebního spoření.³²

Po uplynutí této vázací lhůty je účastníkovi stavebního spoření vždy poskytnuta státní podpora, a to bez ohledu na účel použití peněžních prostředků a státní podpory.

Toto pravidlo neplatí pokud:

- Účastník v období 72 měsíců po uzavření smlouvy čerpá úvěr na své bytové potřeby. V tomto případě pak musí účastník doložit, že kromě peněžní částky z úvěru použil na úhradu svých bytových potřeb také svou uspořenou částku.

³² PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. s. 24. ISBN 80-86517-29-2.

- Smlouvy uzavřené do 30. 6. 1995 mají v tomto směru výhodu. Účastník, který si v období 72 měsíců vezme úvěr na zajištění svých bytových potřeb, již nemusí dokazovat, zda na bytové potřeby použil i uspořenou částku či státní podporu.
- Podmínka 72 měsíců trvání smlouvy se nevztahuje také na případ dědictví.³³

Výše státní podpory

Výše státní podpory, která bude poskytnuta účastníkovi stavebního spoření, je dána zákonem o stavebním spoření a činí 10 % z tzv. základu pro výpočet státní podpory. Státní podpora se vyplácí za daný kalendářní rok. Základ pro výpočet státní podpory se skládá z:

- celkových vkladů účastníka, které naspořil za daný kalendářní rok,
- úroků z celého zůstatku spořicího účtu za daný kalendářní rok, které jsou stavební spořitelnou připsány na účet účastníka k 31. 12. kalendářního roku,
- částek, které převýšily základ pro výpočet státní podpory v minulých letech.³⁴

Podle současného znění zákona o stavební spoření se státní podpora poskytuje maximálně z částky 20 000 Kč. Účastník stavebního spoření může získat maximálně 10 % z částky 20 000 Kč, tedy 2000 Kč za rok.

Pokud účastník stavebního spoření naspoří za daný kalendářní rok více jak 20 000 Kč, budou naspořené peněžní prostředky použity do dalšího roku. Počet smluv, které si účastník stavebního spoření založí, není nijak omezen. Účastník stavebního spoření se může rozhodnout, na kterou ze smluv má být státní podpora vyplácena a toto rozhodnutí může každý rok měnit. Státní podpora je vždy přidělována k rodnému číslu podle pořadí založení smluv a dle naspořené částky, což umožňuje kontrolu poskytování státní podpory ministerstvem financí.³⁵

³³ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. s. 24. ISBN 80-86517-29-2.

³⁴ Tamtéž, s. 25.

³⁵ Tamtéž, s. 26.

Od vzniku stavebního spoření v České republice prošla výše státní podpory různým vývojem. V tab. 1 je tento vývoj výše státní podpory zaznamenán.

Tab. 1: Vývoj výše státní podpory

Období	Státní podpora v %	Roční vklad pro dosažení maximální státní podpory v Kč	Státní podpora v Kč
1993 - 2003	25	18 000	4500
2004 - 2010	15	20 000	3000
od roku 2011	10	20 000	2000

Zdroj: vlastní zpracování

2.10 Fond stavebního spoření

Každá stavební spořitelna musí tvořit tzv. fond stavebního spoření, který se skládá z následujících složek:

- veškerých vkladů účastníků stavebního spoření,
- připsaných úroků,
- státní podpory,
- splátek úvěrů bez úroků.³⁶

Rozsah prostředků vázaných v tomto fondu je stěžejní při uspokojování požadavků na úvěr. Při posuzování, zda má účastník nárok na získání úvěru, se nejdříve zkoumá podíl účastníka na tvorbě fondu stavebního spoření. K tomu jsou sestavovány hodnotící ukazatele, které mohou být u jednotlivých stavebních spořitelen rozdílné. Rozdíl může být ve způsobu výpočtu nebo ve stanovené limitní hodnotě.³⁷

³⁶ SŮVOVÁ, H., et al. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. s. 243. ISBN 80-902243-2-6.

³⁷ Tamtéž, s. 243.

Pro výpočet jsou vždy rozhodující tyto činitelé:

- vývoj spoření,
- podíl uspořené částky na cílové částce,
- vybraná varianta.³⁸

2.11 Přidělení cílové částky

Cílovým okamžikem spořicí fáze stavebního spoření je přidělení cílové částky. V tomto okamžiku již může účastník financovat své bytové potřeby.

Přidělení cílové částky znamená, že účastník stavebního spoření má nárok na vyplacení celé cílové částky. Účastník získá své úspory a bude mu nabídnuta možnost využití úvěru ze stavebního spoření.

Podmínky pro přidělení cílové částky

Aby byla účastníkovi přidělena cílová částka, musí splnit podmínky stanovené zákonem o stavebním spoření a všeobecnými obchodními podmínkami stavebních spořitelny:

- spořicí fáze musí trvat nejméně 24 měsíců,
- naspořené úspory musí dosáhnout požadované hodnoty vzhledem k cílové částce,
- hodnotící číslo smlouvy o stavebním spoření se musí shodovat s požadovanou hodnotou stavební spořitelny.³⁹

Všechny tyto podmínky musí být splněny zároveň.

První z podmínek ukazuje, že k přidělení cílové částky nesmí dojít dříve než 24 měsíců od uzavření smlouvy. K přidělení nemůže dojít ani v případě, že by účastník měl splněny

³⁸ SŮVOVÁ, H., et al. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. s. 243. ISBN 80-902243-2-6.

³⁹ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. s. 47. ISBN 80-86517-29-2.

následující dvě podmínky. Tento předpoklad je dán zákonem o stavebním spoření. Druhou podmínku si nastolují stavební spořitelny podle variant spoření, které klientům nabízí. Stavební spořitelna vždy stanoví minimální naspořenou částku vzhledem k cílové částce. U českých spořitelen tato výše činí 40 nebo 50 %. Poslední podmínkou je dosažení požadovaného hodnotícího čísla. Některé stavební spořitelny přidávají k těmto třem základním pravidlům ještě čtvrté dodatečné pravidlo. Díky tomuto pravidlu, nedojde po určitou dobu k přidělení cílové částky, pokud účastník provede změnu nastavení smlouvy. Změnou mohou být výše uvedené přeměny varianty či cílové částky.⁴⁰

Okamžik přidělení cílové částky

K přidělení cílové částky nedochází v okamžiku, kdy účastník splní všechny náležité podmínky k přidělení. V tomto případě je rozdíl mezi dnem, kdy účastník splnil veškeré podmínky k přidělení a dnem, kdy mu spořitelna cílovou částku skutečně přidělí. Podle všeobecných obchodních podmínek stavebních spořitelen, dojde ke skutečnému přidělení cílové částky až nějaký čas po termínu ohodnocení. Den přidělení cílové částky se nazývá termínem přidělení cílové částky. Přidělení cílové částky bývá prováděno stavebními spořitelnami vždy k poslednímu dni v měsíci. Termín přidělení cílové částky, je pouze předpokládán. Pokud bude mít spořitelna více smluv se stejným termínem přidělení, pořadí přidělení se určí podle výše hodnotícího čísla. Čím vyšší je hodnotící číslo smlouvy, tím dříve bude cílová částka přidělena. Některé stavební spořitelny zahrnují do svého rozhodování také karenční lhůtu. Karenční lhůta udává, že k přidělení cílové částky nesmí dojít ještě po určitou dobu po termínu ohodnocení.⁴¹

Klienti jsou vyhodnocováni automaticky, ti kteří splnili podmínky pro přidělení, jsou písemně informováni. Pokud účastník přidělení cílové částky přijme, začíná se spořitelnou vyjednávat o podmínkách přidělení úvěru. Nepřijme-li účastník přidělení, bude pokračovat ve spoření a kdykoliv může sám požádat o přidělení cílové částky.⁴²

⁴⁰ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. s. 47-48. ISBN 80-86517-29-2.

⁴¹ Tamtéž, s. 48-50.

⁴² SŮVOVÁ, H., et al. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. s. 245. ISBN 80-902243-2-6.

2.12 Hodnotící číslo

Hodnotící číslo je číselný ukazatel, díky kterému stavební spořitelna bodově ohodnotí stav smlouvy o stavebním spoření k termínu ohodnocení. Stavební spořitelna posuzuje hodnotícím číslem vždy všechny uzavřené smlouvy a to na konci každého měsíce nebo čtvrtletí. Hodnocení vychází ze všeobecných obchodních podmínek a je prováděno 4krát nebo 12krát ročně. Díky hodnotícímu číslu je určen okamžik splnění jedné z podmínek pro přidělení cílové částky. Hodnotící číslo musí dosáhnout stavební spořitelnou stanovené výše, aby mohlo dojít k přidělení cílové částky. Pokud by hodnotící číslo této výše nedosáhlo, nemůže dojít k přidělení cílové částky.⁴³

Délka spořicí fáze je přímo ovlivněna výší hodnotícího čísla a rychlostí jeho růstu. Čím rychleji hodnotící číslo roste, tím dříve má účastník stavebního spoření nárok na přidělení cílové částky. Naopak při pomalém narůstání hodnotícího čísla trvá spořicí fáze déle a nárok na přidělení cílové částky má účastník až později. Hodnotící číslo je však významné i pro stavební spořitelny. Díky němu může stavební spořitelna určovat spravedlivé pořadí smluv jednotlivých účastníků pro přidělení cílové částky. Pro výpočet hodnotícího čísla má každá spořitelna jiný vzorec. Obecně lze říci, že faktory ovlivňující růst hodnotícího čísla jsou u všech stavebních spořitelén stejné.⁴⁴

Výši hodnotícího čísla ovlivňují především:

- výše úroků, které účastník získal ze spoření,
- vybraná varianta spoření,
- výše celkových úspor vzhledem k výši celkové částky.⁴⁵

Velikost úroků znamená, že čím vyšší je jejich hodnota, kterou účastník během svého spoření získal, tím vyšší je hodnotící číslo, které hodnotí tuto smlouvu. Pokud nedojede k změně parametrů smlouvy, hodnotící číslo neustále roste. Výše hodnotícího čísla je také

⁴³ PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. s. 12. ISBN 80-86517-29-2.

⁴⁴ Tamtéž, s. 13.

⁴⁵ Tamtéž, s. 13.

přímo ovlivněna poměrem úspor k cílové částce. Čím větší část z cílové částky má účastník naspořeno, tím je hodnotící číslo vyšší.⁴⁶

Zde je uveden příklad výpočtu hodnotícího čísla Českomoravskou stavební spořitelnou.

$$H\check{C} = \frac{\acute{U} \times HF \times VF}{C\check{C} \div 1000} \quad (1)$$

HČ - hodnotící číslo

Ú - výše úroků k rozhodnému dni

HF - hodnotící číselný faktor

VF - výkonnostní faktor

CČ - cílová částka⁴⁷

2.13 Úvěry ze stavebního spoření

V této části budou nastíněny základní charakteristiky úvěrů ze stavebního spoření. Účastník může získat od stavební spořitelny řádný nebo překlenovací úvěr.

2.13.1 Řádný úvěr ze stavebního spoření

Řádný úvěr ze stavebního spoření je účelově vázaný. Účastník stavebního spoření musí tento úvěr použít pouze na financování svých bytových potřeb. Charakteristika bytových potřeb byla vysvětlena výše. Rychlost získání úvěru závisí na zvolené variantě stavebního spoření. Pokud si klient zvolí rychlou variantu, získá úvěr v kratším časovém horizontu.

⁴⁶PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. s. 13. ISBN 80-86517-29-2.

⁴⁷ *Všeobecné obchodní podmínky* [online]. Českomoravská stavební spořitelna, a. s., 2011 [vid. 2011-12-10]. Dostupný z: <http://www.cmss.cz/informace/zakony-a-podminky/vseobecne-obchodne-podminky.html#clD>.

Aby klient mohl získat řádný úvěr ze stavebního spoření, musí splnit následující podmínky:

- Doba spoření musí být minimálně 24 měsíců. Tato doba je dána zákonem.
- Mít naspořenou minimální částku, kterou stavební spořitelna stanovuje ve svých všeobecných obchodních podmínkách. Většinou tato částka tvoří 40 % a 50 % z cílové částky.
- Hodnoticí číslo musí dosáhnout požadované výše.⁴⁸

Pro stanovení maximální výše úvěru je důležitá celková výše cílové částky. Cílová částka je celková částka peněz, kterou může účastník stavebního spoření při čerpání úvěru získat od stavební spořitelny. Rozdíl mezi cílovou částkou a současným zůstatkem účtu vyjadřuje maximální výši úvěru, který klient může od stavební spořitelny získat. Jak dlouho bude účastník stavebního spoření úvěr splácet, to závisí na stavební spořitelně a na tarifní variantě stavebního spoření. Nejvyhledávanější je rychlá varianta, díky které účastník stavebního spoření získá svůj úvěr nejdříve. S rychlou variantou je svázán požadavek rychlejšího splácení daného úvěru. Díky normální variantě může účastník úvěr déle splácet, ale také má na něho nárok až po delší době spoření. U rychlých variant je doba splatnosti kolem 8 let a u pomalých kolem 16 let. Zákon upravuje maximální výši úroků z úvěru. Rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úvěru nesmí přesáhnout 3 procentní body. Tato úroková sazba je pevná a nemůže se během splácení měnit. Výhodou úvěru ze stavebního spoření je to, že zákon o dani z příjmu fyzických osob umožňuje zaplacené úroky odečíst až do výše 300 000 Kč na jednu domácnost.⁴⁹

2.13.2 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření

Překlenovací úvěr může získat účastník stavebního spoření, který ještě nemá nárok na získání řádného úvěru, tedy ještě nesplnil veškeré podmínky pro jeho přidělení. Tento úvěr pomáhá účastníkovi překlenout dobu mezi potřebou peněžních prostředků a vznikem

⁴⁸ SYROVÝ, P. a M. NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2003. s. 79. ISBN 80-247-0478-1.

⁴⁹ Tamtéž, s. 80.

nároku na úvěr ze stavebního spoření. Získání překlenovacího úvěru není pro účastníka stavebního spoření automatické. Stavební spořitelna dává úvěr maximálně do výše cílové částky a čerpání prostředků z tohoto úvěru podléhá účelovému vymezení. Klient poté platí úroky z úvěrů a obvykle i tzv. dospořování do 40 % nebo 50 % cílové částky. V okamžiku přidělení cílové částky je překlenovací úvěr splacen a klient může čerpat úvěr řádný. Výše úrokových sazeb nebo principy úročení jsou rozdílné pro různé pojišťovny. Úrok je počítán z celé cílové částky, není zde bráno v potaz, kolik finančních prostředků si již klient naspořil. Stejně jako u řádného úvěru si o zaplacené úroky z překlenovacího úvěru může klient snížit základ daně z příjmů fyzických osob.⁵⁰

2.13.3 Výhody a nevýhody úvěrů ze stavebního spoření

K výhodám, které jsou spojené s úvěry ze stavebního spoření, patří:

- spořitelna zná svého klienta (obvykle není nutné dokládat příjmy),
- podmínky úvěru jsou předem dané a úroková míra je neměnná,
- neměnnost podmínek při splácení úvěru,
- o zaplacené úroky ze stavebního spoření si může účastník snížit základ daně z příjmů fyzických osob.⁵¹

Úvěry ze stavebního spoření mají tyto nevýhody:

- je zde omezená velikost úvěru, velikostí vložených prostředků,
- pro získání řádného úvěru musí spořicí fáze trvat nejméně dva roky,
- úroky z hypotéčních úvěrů jsou nižší, než úroky z překlenovacího úvěru.⁵²

⁵⁰ SYROVÝ, P. a M. NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2003. s. 81-82. ISBN 80-247-0478-1.

⁵¹ VICHNAROVÁ, L. a J. NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2007. s. 53. ISBN 978-80-7366-079-6.

⁵² Tamtéž, s. 54.

2.14 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Stavební spoření je spojováno s řadou výhod, mezi ty nejzásadnější patří:

- výše státní podpory je maximálně 2000 Kč (tedy 10 % ročně naspořené částky),
- vklady účastníků stavebního spoření jsou pojištěny jako u bank až do výše 100 %, maximálně však do 100 000 EUR,
- po dobu trvání smlouvy se nemění podmínky spojené s čerpáním úvěru nebo spořením,
- po šesti letech lze našetřené peníze včetně státní podpory utratit za cokoliv,
- daňové zvýhodnění poskytnutého úvěru,
- dobré zhodnocení uspořené prostředků,
- umožňuje získat úvěr i pro skupiny obyvatel, které by na hypotéční úvěr nebyly schopny dosáhnout.⁵³

I stavební spoření má své nevýhody:

- státní podpora je účastníkovi stavebního spoření vyplacena až po šesti letech,
- pokud účastník bude potřebovat své naspořené peníze dříve, musí počítat se sankcí 0,5 % z cílové částky,
- u některých pojišťoven je vyžadována minimální výše měsíčního vkladu.⁵⁴

⁵³ VICHNAROVÁ, L. a J. NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2007. s. 66. ISBN 978-80-7366-079-6.

⁵⁴ Tamtéž, s. 66.

3 Charakteristika stavebního spoření v ČR a vybraných státech EU

V této kapitole budou nastíněny principy stavebního spoření v Evropě. Dále se kapitola bude postupně věnovat charakteristice stavebního spoření v České republice, Rakousku a Německu.

3.1 Stavební spoření v Evropě

Stavební spoření patří v Evropě k velmi oblíbenému nástroji financování vlastního bydlení. Stavební spoření je nyní rozšířeno v devíti státech Evropské unie. Mezi tyto státy patří Německo, Rakousko, Česká republika (od r. 1993), Slovenská republika (od r. 1992), Rumunsko (od r. 2004), Maďarsko (od r. 1997), Lucembursko, Kypr a Slovinsko. Stavební spoření můžeme nalézt také v Chorvatsku (od r. 1998), které je doposud kandidátskou zemí na vstup do Evropské unie.⁵⁵

V Evropě můžeme rozdělit stavební spoření do dvou skupin. Do první skupiny řadíme státy, ve kterých je stavební spoření upraveno zákonem o stavebním spoření. Druhá skupina představuje státy, ve kterých není stavební spoření upraveno zákonem. Mezi tyto země patří: Francie, Belgie a Itálie. V těchto státech se nejedná o kolektivní stavební spoření, ale o individuální spoření pro použití k bytové výstavbě. Velmi úspěšně se stavební spoření ujalo v České republice. Smlouvu o stavebním spoření má zde uzavřeno téměř 50 % obyvatel. V Německu si stavební spoření uzavřelo 37 % obyvatel. Pouze v Rakousku je popularita stavebního spoření ještě vyšší. Stavební spoření má v Rakousku uzavřeno kolem 60 % obyvatel.⁵⁶

⁵⁵ KAPPEL, I. *Bausparen in Europa weit verbreitet* [online]. Presseportal.de, 2010-08-11 [vid. 2012-02-24]. Dostupný z: <http://www.presseportal.de/pm/35604/1712812/bausparen-in-europa-weit-verbreitet-bereits-in-zehn-eu-laendern-vertreten-erfolgreicher-start-auch>.

⁵⁶ Tamtéž

Stavební spoření můžeme nalézt i v zemích mimo Evropu. V roce 2001 přijala stavební spoření Indie, která byla v roce 2003 následována Kazachstánem. Doposud posledním státem, ve kterém bylo stavební spoření zavedeno, se stala v roce 2004 Čína.

Jak je vidět z výše napsaného textu, tak stavební spoření existuje napříč státy EU. Pro účely této diplomové práce jsou vybrány země, ve kterých bylo uzavřeno nejvíce smluv o stavebním spoření. Jak ukazuje tab. 2 nejvíce uzavřených smluv bylo v roce 2010 v Německu, na druhém místě se umístilo Rakousko a třetí v pořadí je Česko.

Tab. 2: Stav počtu smluv o stavebním spoření

Stát	Počet smluv v letech		Změna v %
	2009	2010	
Německo	30 109 800	29 982 925	-0,40
Rakousko	5 096 658	5 176 567	1,60
Česká republika	4 926 183	4 845 319	-1,60
Slovenská	1 011 753	1 007 322	-0,40
Maďarsko	590 820	606 580	2,70
Chorvatsko	330 165	334 179	1,20
Rumunsko	253 017	316 026	24,90

Zdroj: <http://byznys.lidovky.cz/>⁵⁷

3.2 Evropské sdružení stavebních spořitelů

Evropské sdružení stavebních spořitelů (dále pouze ESSS) je sdružení úvěrových a jiných institucí, které podporují financování bydlení. Sdružení má sídlo v Bruselu. Mezi hlavní cíle ESSS patří zejména podpora myšlenky osobního vlastnictví bytů a zastupování zájmů svých členů v Evropské unii. ESSS podporuje výměnu informací mezi svými členy v oblasti financování bydlení.⁵⁸

⁵⁷ *České stavební spoření je třetí největší v Evropě* [online]. Praha: ČTK, 2011-05-23 [vid. 2012-02-24]. Dostupný z: http://byznys.lidovky.cz/ceske-stavebni-sporeni-je-treti-nejvetsi-v-evrope-fvr-firmy-trhy.asp?c=A110523_154938_firmy-trhy_nev.

⁵⁸ *Informationen über die Europäische Bausparkassenvereinigung* [online]. Brusel: Europäische Bausparkassenvereinigung, [vid. 2012-02-09]. Dostupný z: <http://efbs.org/index.php?id=23>.

Představenstvo ESSS tvoří president Mag. Herbert Pfeiffer ze Slovenské republiky, první vicepresident Ing. Vojtěch Lukáš z České republiky, druhý vicepresident Dr. Hartwig Hamm z Německa a ředitel obchodu Andreas J. Zehnder taktéž z Německa. Jak je patrné ze složení představenstva, tak Česká i Slovenská republika se podílí významně na chodu ESSS. Chod ESSS dále zabezpečují členské schůze, správní rady a odborné komise.

V tab. 3 je uveden počet členů ESSS z jednotlivých států. Přes polovinu všech členů ESSS nalezneme v Německu, za Německem následuje s počtem 5 členů Česká Republika a po ní se 4 členy Rakousko.

Tab. 3: Členové ESSS

Země	Počet členů
Česká republika	5
Chorvatsko	2
Kypr	1
Lucembursko	3
Maďarsko	1
Německo	25
Rakousko	4
Rumunsko	2
Rusko	1
Slovenská republika	2
Slovinsko	1
Celkem	47

Zdroj: vlastní zpracování

3.3 Stavební spoření v České republice

Stavební spoření v České republice nemá tak dlouhou tradici oproti Německu a Rakousku. Stavební spoření zde vzniklo v roce 1993, kdy byl schválen zákon o stavebním spoření. Historie stavebního spoření není v České republice tak dlouhá jako ve zmíněných zemích, ale jeho oblibou se jim rovná. Cílem této diplomové práce je prozkoumat systémy ve zmíněných zemích a navrhnout pro Českou republiku zajímavé a vhodné náměty na optimalizaci stavebního spoření v České republice.

3.3.1 Právní úprava

Jak již bylo uvedeno výše, stavební spoření je v České republice upraveno zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (dále jen „zákon o stavebním spoření“), který nabyl účinnosti 1. dubna 1993. Za dobu své existence byl tento zákon již devětkrát novelizován. Jedná se o tyto novely: zákon č. 83/1995 Sb., č. 423/2003 Sb., 292/2005 Sb., 161/2006 Sb., 342/2006 Sb., 227/2009 Sb., 348/2010 Sb. a 353/2011 Sb.

Současné znění zákona

Aktuální znění zákona je rozděleno do čtyř částí, které jsou dohromady tvořeny devatenácti paragrafy. První část se zabývá základní charakteristikou stavebního spoření a stavebních spořitelen, druhá část je věnována státní podpoře ze stavebního spoření, třetí část definuje doplnění zákona a čtvrtá část obsahuje závěrečné ustanovení a vybrané ustanovení novel. Pro přehlednost zde budou uvedeny nejdůležitější náplně jednotlivých paragrafů. Jelikož se některým významným částem tohoto zákona věnovala již předcházející kapitola, budou zde uvedeny pouze doposud nezmíněné skutečnosti.

Další činnosti stavebních spořitelen § 9

V tomto paragrafu jsou uvedeny vedlejší činnosti stavební spořitelny, které může vykonávat. Stavební spořitelny mohou umožnit získání úvěru osobám, jejichž činnost je spojená s uspokojováním bytových potřeb, dále pak přijímat vklady od zahraničních finančních institucí a poskytovat záruky za úvěry ze stavebního spoření. Stavební spořitelna může obchodovat pouze s hypotečními zástavními listy, které byly vydány státy, které jsou členem Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj a s dluhopisy vydanými Českou republikou. Další činností může být např. poskytování finančního makléřství.⁵⁹

⁵⁹ Česko. Zákon č. 96 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/2002 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. In: Sbírka zákonů České republiky. 1993, částka 27, s. 569 Dostupné také z: http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?number1=96%2F1993&number2=&name=&text=.

3.3.2 Trh stavebního spoření

Trh českého stavebního spoření není tak velký jako ten německý, ale může se směle rovnat rakouskému. O roku 1993, kdy byl schválen zákon o stavebním spoření, začalo na českém trhu působit několik stavebních spořitelen. První spořitelnou byla Raiffeisen, dále pak Českomoravská stavební spořitelna, Wüstenrot a Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky (Modrá pyramida). V roce 1994 se přidaly k těmto stavebním spořitelnám Stavební spořitelna České spořitelny a stavební spořitelna Hypo. V roce 2008 došlo ke sloučení stavební spořitelny Hypo a Raiffeisen. V současné době je tedy český trh stavebního spoření tvořen pěti stavebními spořitelnami.

Stavební spořitelny na českém trhu podle data zahájení činnosti:

- Raiffeisen stavební spořitelna (7. 9. 1993),
- Českomoravská stavební spořitelna (8. 9. 1993),
- Wüstenrot - stavební spořitelna (11. 11. 1993),
- Modrá pyramida stavební spořitelna (16. 12. 1993),
- Stavební spořitelna České spořitelny (1. 7. 1994).

Všechny tyto stavební spořitelny jsou zároveň členy Asociace českých stavebních spořitelen a Evropského sdružení stavebních spořitel, které má sídlo v Bruselu.

Asociace českých stavebních spořitel

Od okamžiku působení stavebních spořitel na českém trhu docházelo k jejich neformální spolupráci. Tato spolupráce vedla 29. června 2000 ke vzniku Asociace českých stavebních spořitel (dále pouze AČSS). AČSS se snaží ochraňovat zájmy svých členů, tedy stavebních spořitel, které působí na českém trhu. V současnosti je AČSS tvořena pěti členy.

„Základním posláním Asociace českých stavebních spořitelén je snaha o vytváření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření.“⁶⁰

AČSS intenzivně spolupracuje s orgány státní správy, ve snaze podílet se na vývoji v oblasti stavebního spoření. Zároveň je AČSS v kontaktu s dalšími organizacemi v Evropě, především se jedná o organizace v Německu a Rakousku. Od roku 2005 má AČSS své sídlo, volené orgány a právní subjektivitu. Statutární orgán asociace je tvořen presidiem, předsedou a místopředsedy. Statutární orgán je volen členy presidia na dobu dvou let. Současným předsedou AČSS je Vojtěch Lukáš.⁶¹

3.3.3 Změny ve stavebním spoření

Stavební spoření tvoří značnou část státního rozpočtu. Díky snahám politiků o úspory došlo ke změnám ve stavebním spoření. Dne 2. listopadu 2010 byly schváleny změny v takzvané legislativní nouzi. Jednalo se o snížení státní podpory na 10 % z ročního vkladu 20 000 Kč (platné již pro rok 2011), zavedení mimořádné 50% daně ze státního příspěvku za rok 2010 a stanovení srážkové daně na úroky ze stavebního spoření. Na tyto změny reagoval Ústavní soud, který ve svém rozhodnutí v dubnu 2011 zrušil tuto legislativní změnu. Mimořádná daň byla zrušena s okamžitou platností a ostatní změny do konce roku 2011. Vláda musela do konce roku 2011 znovu schválit změny ve stavebním spoření.⁶²

Díky vládou schválené novele zákona o stavebním spoření dochází od roku 2012 ke změnám ve stavebním spoření. První zásadní změnou je zavedení zdanění úroků. Do této doby se úroky, které účastník získal ze stavebního spoření, nijak nezdaňovaly.

⁶⁰ *Cíle AČSS* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelén, [vid. 2012-11-02]. Dostupný z: <http://www.acss.cz/cz/acss/cile-acss/>.

⁶¹ *Orgány AČSS* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelén, [vid. 2012-11-02]. Dostupný z: <http://www.acss.cz/cz/acss/organy-acss/>.

⁶² NOVÁKOVÁ, J. *Rok 2012: Co se pro všechny změnil ve stavebním spoření* [online]. Praha: iDnes.cz , 2011-11-30 [vid. 2012-01-11]. Dostupný z: http://finance.idnes.cz/rok-2012-co-se-pro-vsechny-zmeni-ve-stavebnim-sporeni-f82-/spor.aspx?c=A111122_1688520_spor_sov.

Novela zavedla zdanění úroků ve výši 15 %. Tato daň se bude platit pouze z úroků, které účastník stavebního spoření získá ze svých vkladů a úroků získaných ze státní podpory.

Ke zpětnému zdanění úroků docházet nebude. Tato daň bude stržena stavební spořitelnou automaticky při výplatě. Druhou změnou je snížení státní podpory na 10 % z naspořené částky 20 000 Kč. Maximální výše státní podpory, kterou může účastník získat, je tedy 2000 Kč.⁶³

Plánované změny pro další roky

V návrhu novely zákona o stavebním spoření se mluví o účelovém využití státního příspěvku ke stavebnímu spoření. Podle návrhu novely by klienti mohli tento příspěvek využít nejen na bytové účely, ale i na úhradu školného nebo jako úspory na stáří. Tato změna by měla být účinná od roku 2014. Zákon také navrhuje, aby do systému mohly vstoupit i univerzální banky. To by mělo vést k zvýšení konkurence a zlepšení podmínek pro klienty. Vstup univerzálních bank do systému je plánován na rok 2015.⁶⁴

Díky těmto plánovaným změnám si stavební spořitelny snaží najít nové zdroje zisku. Stavební spořitelny rozšiřují svou nabídku o bankovní a pojišťovací služby. Například Modrá pyramida nabízí svým klientům kromě stavebního spoření i spořicí a pojišťovací služby. Tímto směrem se vydávají i ostatní stavební spořitelny na českém trhu.

3.3.4 Doba trvání smlouvy, úročení vkladů a výše vkladů

Účastník stavebního spoření uzavírá smlouvu o stavebním spoření na dobu šesti let. Ve smlouvě je stanovena výše úroků z vkladů a úroků z případného úvěru. Rozdíl mezi

⁶³ NOVÁKOVÁ, J. *Rok 2012: Co se pro všechny změní ve stavebním spoření* [online]. Praha: iDnes.cz , 2011-11-30 [vid. 2012-01-11]. Dostupný z: http://finance.idnes.cz/rok-2012-co-se-pro-vsechny-zmeni-ve-stavebnim-sporeni-f82-/spor.aspx?c=A111122_1688520_spor_sov.

⁶⁴ ČTK. *MF navrhuje využít stavební spoření na stáří i studium* [online]. Praha: Finanční noviny.cz 2012-02-02 [vid. 2012-02-11]. Dostupný z: <http://www.financninoviny.cz/zpravy/mf-navrhuje-vyuzit-stavebni-sporeni-na-stari-i-studium/749915>.

těmito úrokovými sazbami nesmí přesáhnout 3 procentní body. Úrok z vkladů může stavební spořitelna změnit pouze po uplynutí šesti let a nepřijetí poskytnutého úvěru. Výše vkladů se odvíjí od výše cílové částky. Vklady mohou být ukládány na základě přání účastníka (měsíčně, ročně nebo nepravidelně).

Poplatek za uzavření smlouvy se pohybuje nejčastěji kolem 1 % z cílové částky, roční vedení účtu stojí účastníka přibližně 300 Kč. Úročení je rozdílné podle zvolených tarifů. Nejčastěji se setkáme s úrokem 2 % z naspořené částky.

3.4 Stavební spoření v Rakousku

Stavební spoření má v Rakousku dlouholetou tradici. Společnost Wüstenroot přivedla stavební spoření do Rakouska již v roce 1926. Stavební spoření zde patří k nejoblíbenějším formám spoření. Jasně to dokazuje přes 5 milionů uzavřených smluv o stavebním spoření. Systém rakouského spoření je z velké části podobný tomu českému. Vyskytuje se zde ale několik odlišností. První z nich nalezneme ve způsobu stanovení státní podpory, další v minimální době trvání smlouvy o stavením spoření a také v možnosti zvolení způsobu úročení.

3.4.1 Právní úprava

Základním právním předpisem, který v Rakousku upravuje stavební spoření, je **Bundesgesetz über die Beaufsichtigung und den Betrieb von Bausparkassen** (zkráceně **Bausparkassengesetz – BSpG** neboli zákon o stavebním spoření).⁶⁵ Tento zákon je rozčleněn do několika oddílů. Mezi ty nejdůležitější patří vymezení pojmů, úprava předmětu podnikání, stanovení účelu použití a pojištění prostředků stavebního spoření. Tyto tři oddíly budou nyní blíže charakterizovány.

⁶⁵ část. III Finanzmarktanpassungsgesetz 1993 BGB1 Nr. 532/1993

Vymezení pojmů § 1

Stavební spořitelny jsou peněžní ústavy, které jsou oprávněné na základě zákona o bankách, přijímat vklady od účastníků stavebního spoření a z naspořených vkladů poskytovat účelově vymezené úvěry. Úvěry mohou být použity na bytové účely, na vzdělávání a ošetřování. Účastníkem stavebního spoření je osoba, která uzavře se stavební spořitelnou smlouvu, díky které má pak právo na základě výkonnosti svých vkladů získat úvěr.⁶⁶

Bytovými účely se podle tohoto zákona myslí např.:

- výstavba, pořízení, údržba u budov a bytu určených převážně k bydlení,
- výstavba, pořízení a údržba u ostatních budov, které nepřímo slouží k bydlení,
- získání stavebního pozemku.⁶⁷

Aby mohl účastník stavebního spoření získat úvěr za účelem vzdělávání, musí se jednat o zákonem upravené výdaje. Mezi tyto výdaje patří: výdaje na přípravu na povolání, na odborné další vzdělávání a s nimi spojené náklady. Péčí jsou podle tohoto zákona výdaje na opatrování a pomoc jakož i lékařské ošetřování, účastníka stavebního spoření nebo osoby jemu blízké.⁶⁸

Úprava předmětu podnikání § 2

Stavební spořitelny smí provozovat pouze zákonem vymezené bankovní obchody. Hlavní podnikatelskou činností, kterou stavební spořitelna provozuje je stavební spoření. Významnou součástí obchodní činnosti jsou také úvěrové obchody, které jsou omezené poskytnutím na vymezené účely. Stavební spořitelna může poskytnout meziúvěr, úvěr na bytové, vzdělávací a ošetřovací účely. Úvěr mohou získat i podnikatelé, ve kterých má stavební spořitelna podíl. Dále může stavební spořitelna obchodovat s cennými papíry.

⁶⁶ Rakousko. Zákon č. 532 ze dne 30. července 1993 Bundesgesetz über die Beaufsichtigung und den Betrieb von Bausparkassen In: Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich. 1993, částka 194, s. 3977 Dostupné také z: <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung/Bundesnormen/10004829/BSpG%2c%20Fassung%20vom%2006.04.2012.pdf>

⁶⁷ Tamtéž, s.3.

⁶⁸ Tamtéž, s. 3.

Stavební spořitelna musí vytvořit a předložit svůj obchodní plán a všeobecné obchodní podmínky. Obchodní plán by měl obsahovat např.: principy přijímání vkladů na stavební spoření, zásady poskytování úvěrů ze stavebního spoření, ustanovení o zajištění úvěru a zásady použití vkladů stavební spořitelnou. Každý účastník stavebního spoření musí být před podpisem smlouvy o stavebním spoření seznámen s všeobecnými obchodními podmínkami. Ve všeobecných obchodních podmínkách můžeme nalézt např.: výši a splatnost vkladů účastníka stavebního spoření, právní následky odkladu plnění, určení pořadí při přidělování cílové částky (cílová částka nesmí být přidělena dříve než za 18 měsíců) a podmínky zajištění úvěrů.⁶⁹

Účelovost a pojištění vkladů § 8

Stavební spořitelna smí použít finanční prostředky pouze k vymezeným účelům. Prvním z nich jsou meziúvěry. Dále mohou být finanční prostředky uloženy u finančního ústavu členských států nebo použity na nákup pevně úročených cenných papírů. Cenné papíry musí být schválené na oficiální rakouské burze nebo v členských státech a státem upravované a hlídané.⁷⁰

Další zákon upravující stavební spoření je **Einkommensteuergesetz 1988**⁷¹ (zákon o daních z příjmů 1988). V tomto zákoně je upravována daňová povinnost účastníka stavebního spoření a dále je zde určen způsob výpočtu státní premie.

3.4.2 Trh stavebního spoření

V Rakousku je trh stavebního spoření tvořen čtyřmi stavebními spořitelny. Jmenovitě se jedná o tyto spořitelny:

⁶⁹ Rakousko. Zákon č. 532 ze dne 30. července 1993 Bundesgesetz über die Beaufsichtigung und den Betrieb von Bausparkassen In: Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich. 1993, částka 194, s. 3977 Dostupné také z: <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung/Bundesnormen/10004829/BSpG%20c%20Fassung%20vom%2006.04.2012.pdf>

⁷⁰ Tamtéž, s. 4-5.

⁷¹ Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 - EStG 1988) BGBl. Nr. 400/1988

- Raiffeisen Bausparkasse,
- Bausparkasse Wüstenrot,
- Bausparkasse der Österreichischen Sparkassen,
- Allgemeine Bausparkasse.

Tyto čtyři spořitelny dohromady tvoří **Arbeitsforum österreichischer Bausparkassen** (Pracovní fórum rakouských stavebních spořitel – dále pouze AÖB). Snahou AÖB je prosazovat zájmy stavebních spořitel a jejich zákazníků. AÖB se zabývá dalším rozvojem stavebního spoření, rozšiřováním odborných znalostí a také prosazováním zákonných podmínek, které jsou rozhodující pro obchodní činnost stavebních spořitel. AÖB jedná o možných důsledcích, které jsou spojené s novinkami a změnami v zákonném prostředí, aby díky spolupráci na posouzení připravovaných ustanovení mohli eventuálně podat pozměňovací nebo doplňující návrhy.⁷²

3.4.3 Účastník stavebního spoření

Smlouva o stavebním spoření může být uzavřena v jakémkoliv věku. K uzavření smlouvy není potřeba stavební záměr. Hlavní podmínkou je rakouské číslo pojistky, které vzniká daňovou povinností. Účastníkem stavebního spoření mohou být také děti, nezletilí a senioři. U dětí a nezletilých, kteří nemají vlastní příjem, je potřebný podpis zákonného zástupce.

3.4.4 Výše vkladů účastníka

Aby účastník mohl dosáhnout na státní podporu, musí ročně naspořit přesně stanovenou částku. Pro získání státní podpory je nutné ročně naspořit částku ve výši 1 200 EUR na osobu. Při smlouvě o stavebním spoření uzavřené na 6 let nesmí naspořená částka

⁷² *Aufgaben* [online]. Wien: Arbeitsforum österreichischen Bausparkassen, 2011[vid. 2012-03-02]. Dostupný z: <http://www.aoeb.at/bausparen/aufgaben.html>.

přesáhnout 7 200 EUR, u smlouvy uzavřené na 10 let pak 12 000 EUR. Stavební spořitelny mají nastavené minimální výše měsíčních vkladů. Tyto vklady se u nich pohybují kolem 10 nebo 20 EUR na měsíc. Pokud účastník stavebního spoření nedodrží smluvenou roční úložku, bude mu sražen poplatek.⁷³

3.4.5 Doba trvání smlouvy o stavebním spoření

Doba trvání smlouvy o stavebním spoření je v rakouském a českém systému stavebního spoření odlišná. Minimální doba trvání smlouvy o stavebním spoření je stejná jako v Česku, tedy 6 let. Další možností je založení smlouvy o stavební spoření v délce 10 let. Pokud účastník nedodrží sjednanou dobu trvání, bude to mít značné finanční důsledky. Účastník přijde o státní prémii, bude muset zaplatit příspěvek na režijní náklady, který se pohybuje od 0,5 % do 2 % sjednané cílové částky. Nedodržení sjednané doby se promítne také do snížení úročení na minimum.⁷⁴

3.4.6 Státní prémie

Státní prémie představuje další odlišnost od českého systému. A nejedná se pouze o odlišnost používaných termínů. Státní prémie je to samé, jako v České republice státní podpora. Odlišnost tkví v jejím stanovení. Právě díky státní prémii je stavební spoření tak oblíbeným finančním produktem.

Způsob stanovení státní prémie je upraven **Einkommengesetz 1988** (zákon o daních z příjmů 1988).⁷⁵ Výše státní prémie je stanovena průměrem výnosů na sekundárních trzích se státními dluhopisy v období od 1. října předchozího roku do 30. září následujícího roku. Spočítaný průměr je o 25 % snížený a o 0,8 % zvýšený. Takto zjištěná výše státní

⁷³ *Bausparen hat immer Saison Informationen über das Bausparen* [online]. Wien: Bausparen-mit-Bonus, 2012 [vid. 2012-02-24]. Dostupný z: <http://www.bausparen-mit-bonus.at/bausparen/>.

⁷⁴ *Bausparen hat immer Saison Informationen über das Bausparen* [online]. Wien: Bausparen-mit-Bonus, 2012 [vid. 2012-02-24]. Dostupný z: <http://www.bausparen-mit-bonus.at/bausparen/>.

⁷⁵ Par. 108 Einkommensteuergesetz 1988 Nr. 400/1988

prémie je zaokrouhlená na půl procenta a nesmí být nižší než 3 % a vyšší než 8 % z ročního vkladu 1 200 EUR. Výše státní prémie musí být stanovena ministerstvem financí vždy do 30. listopadu a zveřejněna v úředním listu Wiener Zeitung. Státní prémie je osvobozena od daně z kapitálových výnosů. Státní prémie je připisována na účet klientů vždy na konci roku.⁷⁶ Nárok na státní prémii má účastník stavebního spoření, který naspoří ročně od roku 2009 částku 1 200 EUR. Do roku 2009 se výše státní prémie počítala z částky 1 000 EUR.⁷⁷

V posledních letech mohl účastník stavebního spoření získat státní prémii ve výši od 3 do 8 %. Za rok 2011 byla její výše 3 % z 1 200 EUR, tedy 36 EUR.⁷⁸ Díky plánovaným úsporám ze státního rozpočtu došlo i v Rakousku ke krácení výše státní prémie. Prémie ze stavebního spoření je od 1. 4. 2012 snížena z 3 % na 1,5 % z 1 200 EUR. Účastník stavebního spoření může tedy za rok 2012 získat státní prémii ve výši 22,5 EUR. Od roku 2013 se mění hranice pro výpočet státní prémie. Účastník získá minimálně 1,5 % a maximálně 3 % z 1 200 EUR. Dříve mohl účastník získat minimálně 3 % a maximálně 8 % z 1 200 EUR. Toto značné snížení výše státní prémie zajistí velké úspory ze státního rozpočtu.⁷⁹ V tab. 4 je zobrazen vývoj výše poskytnuté státní prémie.

Tab. 4: Výše státní prémie

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Výše prémie v %	3,0	3,5	4,0	4,0	3,5	3,0
Výše prémie v EUR	30	35	40	48	42	36

Zdroj: vlastní zpracování

⁷⁶ Rakousko. Zákon č. 400 ze dne 28. Července 1988 Einkommensteuergesetz 1988 In: Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich. 1988, částka 152, s. 293 Dostupné také z: http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1988_400_0/1988_400_0.pdf

⁷⁷ ANHERNS, A.; KOLBA, P.; RASINGER, W. *Sicher anlegen*. 1. Auf. Wien: Linde Verlag, 2009. s. 16 ISBN 978-3-7093-0277-4.

⁷⁸ *Bausparen hat immer Saison Informationen über das Bausparen* [online]. Wien: Bausparen-mit-Bonus, 2012 [vid. 2012-02-24]. Dostupný z: <http://www.bausparen-mit-bonus.at/bausparen/>.

⁷⁹ *Aktuelle Infos zur Kürzung der Bausparprämie* [online]. Wien: Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG, 2012 [vid. 2012-02-24]. Dostupný z: <http://www.sbausparkasse.at/de/sparen/bausparpraemie/aktuelles>.

3.4.7 Úroky ze stavebního spoření

Rakousko se odlišuje možností stanovení druhu úroků ze stavebního spoření. Klienti rakouských stavebních spořitelů se mohou rozhodnout mezi dvěma variantami. Úroky z naspořené obnosu mohou být variabilní nebo fixní.

Pokud účastník stavebního spoření očekává, že by se úroky mohly v budoucnu zvyšovat, měl by zvolit variabilní variantu. Výše variabilních úroků je stanovována podle referenční úrokové sazby, která je určována k rozhodnému dni. Ať již klient zvolí variabilní či fixní úroky, jsou mu zdaňovány daní z kapitálového výnosu ve výši 25 %. Obě varianty úročení jsou obvykle v prvním roce fixní. V následujícím roce se u variabilní varianty mění hodnota úroku. Pokud klient zvolí možnost variabilního úročení, může mu toto rozhodnutí přinést roční zúročení ve výši 1 – 4,5 % z naspořených prostředků. Při zvolení fixního úroku se roční zúročení naspořených vkladů pohybuje v rozmezí 2,5 až 3 %.⁸⁰

3.5 Stavební spoření v Německu

Stavební spoření patří v Německu k velmi oblíbeným finančním produktům. Stavební spoření lze nalézt již roku 1885, kdy založil pastor Bodelschwingh v Bielefeldu „Bausparkasse für Jederman“. Tento systém je poněkud složitější než v Rakousku a České republice. Proto bude charakteristice tohoto systému věnována větší pozornost.

3.5.1 Právní úprava

Stavební spořitelny jsou jako peněžní ústavy podřízené **Kreditwesengesetzes**⁸¹ (zákon o poskytování úvěrů) a podléhají doзору **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht**

⁸⁰ ANHERNS, A.; KOLBA, P.; RASINGER, W. *Sicher anlegen*. 1. Auf. Wien: Linde Verlag, 2009. s. 17. ISBN 978-3-7093-0277-4.

⁸¹ Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz - KWG) z 9. září 1998 BGBl. I S. 2776

(Spolkový úřad pro dohled nad finančními službami). Zvláštní struktura stavebního spoření v Německu vedla k vzniku doplňku k zákonu o poskytování úvěrů. Došlo k vytvoření zvláštních ustanovení pro stavební spořitelny. Tyto ustanovení jsou od 16. prosince 1972 upraveny v **Bausparkassengesetz**⁸² (zákon o stavebním spoření).

Zákon o stavebním spoření upravuje především: právní formu stavebních spořitel, kontrolu a dozor, dovolené druhy obchodu, účelové použití prostředků ze stavebního spoření, zajištění úvěru ze stavebního spoření a obsah všeobecných obchodních podmínek a všeobecných obchodních zásad.

Stavební spoření je dále upravováno **Bausparkassenverordnung**⁸³ (nařízení pro stavební spořitelny). Toto nařízení stanovuje maximální objem investic prostředků ze stavebního spoření a poskytnutí úvěrů. Vytváření smluv o úvěrech je upraveno v **Bürgerliches Gesetzbuch** (občanský zákoník). Nyní budou blíže charakterizována jednotlivá ustanovení zákona o stavebním spoření a nařízení pro stavební spořitelny.

Zákon o stavebním spoření (Bausparkassengesetz)

Stanovení pojmů § 1

Stavební spořitelny jsou finanční instituce, které mohou přijímat vklady od účastníků stavebního spoření a z nasbíraných vkladů účastníků stavebního spoření poskytovat úvěry k bytovým účelům. **Účastník** stavebního spoření je ten, kdo se stavební spořitelnou uzavře smlouvu o stavebním spoření, díky které má po placení vkladů stavebního spoření nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Smlouva o stavebním spoření může být uzavřena také jako smlouva na zajištění na stáří. **Bytovými účely** se v tomto zákoně rozumí např.: výstavba nebo koupě budovy nebo bytu určené k bydlení, získání stavebního pozemku, modernizace nebo úprava budov nebo bytů, modernizace nájemcem, obdržení úvěru na bytovou výstavbu, příspěvek na stavební náklady, nabytí bytu do osobního

⁸² Gesetz über Bausparkassen (Bausparkassengesetz) z 15. února 1991 BGBl. I. S. 454

⁸³ Verordnung zum Schutz der Gläubiger von Bausparkassen (Bausparkassen-Verordnung) z 19. prosince 1990 BGBl. I. S. 2947

vlastnictví v rámci EU, získání práva na bydlení v domově důchodců a opatření ke zpřístupnění obytných oblastí.⁸⁴

Právní forma § 2

Stavební spořitelny smí být zakládány pouze jako akciové společnosti. Právní forma veřejnoprávních stavebních spořitelen je stanovena jednotlivými spolkovými zeměmi.

Dovolené obchody § 4

Kromě obchodu se stavebním spořením smí stavební spořitelny provozovat pouze některé obchody. Stavební spořitelna může poskytovat půjčky, které slouží k účelům předběžného financování nebo k mezifinancování. Dále může poskytovat půjčky pro výše vymezené bytové účely. Pokud se stavební spořitelna podílí na podnikání, může poskytnout úvěr danému podniku. Volné peněžní prostředky smí stavební spořitelny vložit do předem stanovených aktiv. Jedná se o aktiva u vhodných finančních institucí. Volné peněžní prostředky mohou být vloženy např. do bezúročných státních pokladničních poukázek, pokladních směnek země, do srovnatelných cenných papírů evropského společenství a jeho členských států, jejichž doba splatnosti je nanejvýše 12 měsíců.⁸⁵

Všeobecné obchodní zásady a všeob. podmínky pro smlouvy o stavebním spoření § 5

Stavební spořitelny musí vytvořit všeobecné obchodní zásady a všeobecné podmínky pro smlouvy o stavebním spoření. Všeobecné obchodní zásady musí obsahovat např.: složení cílové částky, termín jejího přidělení a určení pořadí její výplaty, výpočet hodnoty půjčky poskytnuté na pořízení pozemku, financování opatření k zpřístupnění obytných oblastí a postup při splátkách vkladů u vypovězených smluv. Všeobecné podmínky pro smlouvy o stavebním spoření by měly obsahovat např. tato ustanovení: o výši a splatnosti vkladů účastníka stavebního spoření, úročení vkladů a úvěrů, výši

⁸⁴ Německo. Zákon ze dne 15. února 1991 Gesetz über Bausparkassen. In: Bundesgesetzblatt. 1991, částka 12, s. 454 Dostupné také z: <http://www.gesetze-im-internet.de/bausparkg/index.html>

⁸⁵ Německo. Zákon ze dne 15. února 1991 Gesetz über Bausparkassen. In: Bundesgesetzblatt. 1991, částka 12, s. 454 Dostupné také z: <http://www.gesetze-im-internet.de/bausparkg/index.html>

poplatků, určení stanovení pořadí pro přidělení cílové částky, zajištění pohledávek z úvěrů, podmínky za jakých může být výše cílové částky zvýšena nebo snížena a uzavření životního pojištění pro případ smrti.⁸⁶

Nařízení na ochranu věřitelů stavebních spořitelen (Bausparkassen-Verordnung)

Toto nařízení upravuje v § 2 velké smlouvy o stavebním spoření. Pokud smlouva o stavebním spoření přesáhne výši 300 000 EUR je nazývána jako velká. Počet velkých smluv z celkového počtu peněžních prostředků ze stavebního spoření nesmí přesáhnout 15 %.⁸⁷

3.5.2 Trh stavebního spoření

Na německém trhu stavebního spoření působí nyní 23 stavebních spořitelen. Spořitelny se zde dělí na zemské stavební spořitelny a soukromé stavební spořitelny. Hlavní rozdíl mezi těmito druhy stavebních spořitelen je v možnosti vykonávání jejich obchodní činnosti. Zemských stavebních spořitelen je 10 a mohou vykonávat činnost pouze na svých regionálních trzích. Oproti tomu mohou soukromé stavební spořitelny provozovat svou činnost na území celého Německa.

Zemské stavební spořitelny jsou součástí veřejnoprávních zemských bank, veřejnoprávní právnické osoby nebo akciové společnosti. V důsledku možnosti působnosti zemských stavebních spořitelen pouze v jednotlivých spolkových zemích si v nich zemské stavební spořitelny, na rozdíl od soukromých stavebních spořitelen, nekonkurují. Soukromé stavební spořitelny jsou vždy akciové společnosti a banky je buď přímo vlastní, či v nich mají určitý podíl. Významnosti stavebního spoření si všimly také velké soukromé banky a pojišťovny a proto buď získávají podíly u současných stavebních spořitelen, nebo zakládají vlastní stavební spořitelny. Soukromé stavební spořitelny tvoří 2/3 trhu

⁸⁶ Německo. Zákon ze dne 15. února 1991 Gesetz über Bausparkassen. In: Bundesgesetzblatt. 1991, částka 12, s. 454 Dostupné také z: <http://www.gesetze-im-internet.de/bausparkg/index.html>

⁸⁷ Německo. Zákon ze dne 19. prosince 1990 Verordnung zum Schutz der Gläubiger von Bausparkassen. In: Bundesgesetzblatt. 1990, částka 72, s. 2947 Dostupné také z: http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bausparkv_1990/gesamt.pdf

stavebního spoření a zemské stavební spořitelny pouze 1/3.⁸⁸ Zemské i soukromé stavební spořitelny mohou poskytovat shodné služby pro své klienty.

Tab. 5: Stavební spořitelny v Německu

Soukromé stavební spořitelny	Zemské stavební spořitelny
Aachener Bausparkasse AG	LSB Bayern
ALTE LEIPZIGER Bauspar AG	LBS Bremen
Bausparkasse Mainz AG	LBS Hessen-Thüringen
BHW Bausparkasse AG	LBS Nord
BSQ Bauspar AG	LBS Ost
Debeka Bausparkasse AG	LBS Rheinland-Pfalz
Deutsche Bank Bauspar AG	LBS Saar
Deutsche Bausparkasse Badenia AG	LBS Schleswig-Holstein-Hamburg
Deutscher Ring Bausparkasse AG	LBS West
HUK-COBURG-Bausparkasse AG	LBS Baden-Württemberg
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG	
SIGNAL IDUNA Bauspar AG	
Wüstenrot Bausparkasse AG	

Zdroj: vlastní zpracování

Soukromé stavební spořitelny jsou sloučeny v **Der Verband der Privaten Bausparkassen** (Sdružení soukromých stavebních spořitel – dále jen VDPB). VDPB byl založen roku 1948 a jeho nejdůležitějším úkolem je podporovat společné zájmy členů a jejich téměř 16 milionů zákazníků. Sídlo VDPB se nachází v Berlíně. Orgány tvoří schůze členů a představenstvo. VDPB spolupracuje se státní výkonnou mocí, předkládá návrhy a vypracované posudky. VDPB zabezpečuje také výměnu hospodářských a odborných informací mezi svými členy. Důležitý příspěvek k připravování rozhodnutí a vyjádření vykonávají pracovní výbory pro jednotlivé obory činností. Využití těchto zkušeností má blízký vztah k aktuálnímu vývoji na trhu, stejně jako k hospodářskopolitickým rámcovým podmínkám. VDPB je členem Evropského sdružení stavebních spořitel a Mezinárodního svazu pro financování bydlení.⁸⁹

⁸⁸Europabüro. *Bausparen in Deutschland* [online]. Brüssel: Deutsche Bausparkassen [vid. 2012-02-24]. Dostupný z:

http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/pdf_service/Bausparen_in_Deutschland_dt_120405.pdf.

⁸⁹*Aufgaben des Vorstandes* [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., 2008-2012 [vid. 2012-03-02]. Dostupný z: http://www.bausparkassen.de/index.php?id=bausparkassen_aufgaben.

3.5.3 Státní podpora

Výše státní podpory je upravena **Wohnbau-Prämiengesetz**⁹⁰ (zákon o prémii k bytové výstavbě). Systém stanovení státní podpory je v Německu nejsložitější.

Státní podporou přispívá stát k:

- zlepšování zajištění bytů,
- urychlování hospodářského růstu a zvyšování zaměstnanosti,
- zvyšování celohospodářské míry úspor,
- podpoře osobního zajištění na stáří díky bezplatnému bydlení.

Státní podpora je poskytována jak ve fázi spoření, tak i ve fázi úvěru a díky tomu podporuje zdravý stav k vlastnímu jmění a cizímu financování. Stát podporuje stavební spoření **prémii na bytovou výstavbu, zaměstnaneckým vkladovým příspěvkem a příspěvkem na spoření k zajištění na stáří.**⁹¹

Prémie na bytovou výstavbu

Na prémii na bytovou výstavbu mají nárok ti účastníci stavebního spoření, kteří dovršili 16. rok života a jejichž zdanitelný příjem nepřesáhne určitou hranici. Pro svobodné dosahuje tato hranice výše 25 600 EUR a u manželů pak 51 200 EUR za rok. Prémie na bytovou výstavbu je 8,8 % z ročního vkladu. Roční vklad je 512 EUR u svobodných a 1 024 EUR u manželů. Podmínkou pro získání této podpory je, že smlouva o stavebním spoření je použita během prvních sedmi let pouze k bytovým účelům. Nárok na získání prémie je spojen s bytovými účely, jako je stavba, koupě, modernizace nebo opravy. Účastníci stavebního spoření mladší jak 25 let, jsou z této účelové vázanosti vyjmuti. Nárok na získání prémie na bytovou výstavbu je závislý také na počtu vyživovaných dětí v rodině a na tom, zda oba manželé pracují. Počet dětí a zaměstnanost manželů zvyšuje

⁹⁰ Wohnbau-Prämiengesetz (WoPG) z 30. října 1997 BGBl. I S. 2678

⁹¹ *Staatliche Förderung* [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., 2008-2012 [vid. 2012-03-05]. Dostupný z: http://www.bausparkassen.de/index.php?id=staatliche_foerderung&L=0.

hranici zdanitelného příjmu, která určuje nárok na prémii na bytovou výstavbu.⁹² Přesné stanovení hranic zdanitelných příjmů je uvedeno v příloze A. V tab. 6 jsou přehledně shrnuty výše uvedené podmínky pro získání prémie na bytovou výstavbu.

Tab. 6: Prémie na bytovou výstavbu

	Svobodní	Manželé
Výše prémie v %	8,8	8,8
Vyměřovací základ v EUR	512	1024
Hranice příjmů v EUR	25 600	51 200

Zdroj: vlastní zpracování

Zaměstnanecký vkladový příspěvek

Zaměstnanecký vkladový příspěvek vyplácí stát na majetkově účinná plnění. Majetkově účinná plnění jsou peněžitá plnění, která vyplácí zaměstnavatel zaměstnanci. Státní vkladový příspěvek získá zaměstnanec, pokud zaměstnavatel přispívá zaměstnanci ročně do 470 EUR u stavebního spoření a do 400 EUR u podílového spoření. Podílové spoření zahrnuje podíly v akciových fondech, akciích a podíly na majetku společnosti. Stavební spoření je jedinou bezrizikovou formou spoření, která je státem podporována. Příspěvek na spoření je ve výši 9 % a je poskytován, pokud výše zdanitelného příjmu nepřesáhne u svobodných 17 900 EUR a u manželů 35 800 EUR za rok. Vázací doba je v tomto případě 7 let. Pokud účastník nedodrží tuto vázací dobu, musí vrátit veškerý státem poskytnutý vkladový příspěvek. Účastník stavebního spoření může získat zaměstnanecký vkladový příspěvek současně na stavební spoření i podílové spoření. Podmínkou je uzavření smlouvy o stavebním spoření a smlouvy o podílovém spoření. Státní podpora je přednostně vyplácena prostřednictvím zaměstnaneckého vkladového příspěvku. Pokud účastník spořil na majetkově účinná plnění a překročil stanovenou hranici příjmů pro získání zaměstnaneckého vkladového příspěvku, může na toto plnění obdržet prémii

⁹² *Wohnungsbauprämie* [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., 2008-2012 [vid. 2012-03-05]. Dostupný z: <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=wohnungsbaupraemie>.

na bytovou výstavbu, pokud i u ní nepřekročil stanovenou hranici příjmů.⁹³ V tab. 7 jsou přehledně shrnuty výše uvedené podmínky pro získání zaměstnaneckého vkladového příspěvku.

Tab. 7: Zaměstnanecký vkladový příspěvek

	Výše příspěvku v %	Vyměřovací základ v EUR	Hranice příjmů v EUR	
			svobodní	manželé
Stavební spoření	9	470	17 900	20 000
Podílové spoření	20	400	35 800	40 000

Zdroj: vlastní zpracování

Příspěvek na spoření k zajištění na stáří

Do roku 2008 bylo soukromé penzijní pojištění podporováno pouze přes tzv. Rieser-Zahlungen a daňové zvýhodnění. Od 1. ledna 2008 je penzijní pojištění podporováno také tak, že účastník stavebního spoření spoří na pořízení nemovitosti nebo splácí úvěr ze stavebního spoření. Nárok na příspěvek na spoření na stáří mají především: účastníci zákonného důchodového zabezpečení, zaměstnanci, nezaměstnaní, zemědělci a osoby samostatně výdělečně činné, kteří jsou ze zákona pojištěni. Nárok na příspěvek nemají nepojištěné osoby samostatně výdělečně činné, doktoři a např. architekti. Maximální výše ročního příspěvku činí od roku 2008 154 EUR pro svobodné a pro manželský pár 300 EUR. Plný příspěvek mohou získat ti, kteří odvádějí ročně alespoň 4 % z jejich příjmů na důchodové zabezpečení. Osobám mladším jak 25 let je poskytován jednorázový příspěvek ve výši 200 EUR při uzavření smlouvy a vložení minimálního požadovaného vkladu. Pokud účastník stavebního spoření uzavře ještě jednu smlouvu o stavebním spoření, má poté nárok na získání i premie na bytovou výstavbu a možnost využít prostředků ze stavebního spoření na modernizaci a renovaci.⁹⁴

⁹³ *Arbeitnehmer-Sparzulage* [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., 2008-2012 [vid. 2012-03-05]. Dostupný z: <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=arbeitnehmersparzulage>.

⁹⁴ Verband der Privaten Bausparkassen e.V. *Die Eigenheimrente 20 Fragen und Antworten*. [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e. V. [vid. 2012-03-07]. Dostupný z: http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/pdf_verbraucherschutz/Eigenheimrente_20_Fragen_und_Antworten_2011.pdf.

3.5.4 Účastník a výše vkladu účastníka stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření se může stát osoba až od 16 let. Oproti České republice, kde může být smlouva o stavebním spoření uzavřena již pro dítě, představuje toto značný rozdíl. Účastníkem jsou tedy fyzické osoby od 16 let, které mají povinnost platit daně německému státu. Příjemcem prémie může být tedy i cizinec, který má trvalý pobyt nebo povolení k trvalému pobytu na území Německa.⁹⁵

Výše vkladu účastníka stavebního spoření závisí na výši cílové částky, kterou uzavřel ve smlouvě o stavebním spoření. Podle výše cílové částky si stavební spořitelny účtují i poplatek za uzavření smlouvy. Tento poplatek se pohybuje v rozmezí 1-1,6 % cílové částky. Se stavebním spořením jsou spojeny i jiné poplatky. Roční poplatek za vedení účtu se pohybuje kolem 10 EUR. Dále jsou účtovány poplatky za změnu výše cílové částky a nedodržení vázací doby. Aby mohlo dojít k přidělení cílové částky, musí účastník naspořit její předem stanovenou výši. Obvykle jde o 40 nebo 50 %. Další podmínkou pro přidělení cílové částky je uplynutí minimální čekací doby, většinou jde o 18 až 24 měsíců. Poslední podmínkou je splnění spořitelnou stanovené výše hodnotícího čísla.⁹⁶

3.5.5 Doba trvání smlouvy a úročení vkladů

Minimální doba spoření je v Německu 7 let. Průměrně se ale doba trvání smlouvy pohybuje mezi 8-9 roky. Při uzavření smlouvy o stavebním spoření získá účastník stavebního spoření pevně stanovenou výši úroků. Stanovena je výše úroků z vkladů i výše úroků z budoucího úvěru. Toto může být pro účastníka stavebního spoření velmi výhodné a umožňuje mu dobře plánovat do budoucna. Výhodná úroková sazba pro budoucí úvěr je bohužel většinou vykompenzována nízkým zúročením vkladů. Proto pokud účastník stavebního spoření nevyužije možnosti získání relativně levného

⁹⁵VÍČKOVÁ, Š. *Mají Němci snazší cestu k vlastním bydlení?* [online]. Praha: FinExpert.cz, 2005-04-05 [vid. 2012-03-07]. Dostupný z: <http://finexpert.e15.cz/maji-nemci-snazsi-cestu-k-vlastnimu-bydleni>.

⁹⁶*Fragen und Antworten* [online]. Frankfurt: FMH-Finanzberatung e.K., [vid. 2012-03-07]. Dostupný z: <http://www.fmh.de/zinsen-vergleiche/bausparen/antworten-zum-bausparen>.

úvěru, není pro něho pak již stavební spoření tak atraktivní. Další problém může nastat, pokud dojde k změnám na trzích s nemovitostmi a úrokovými sazbami. Pokud by výše úroků z úvěrů klesla, tak ji účastník stavebního spoření nemůže využít, protože si při sjednávání smlouvy o stavebním spoření dohodnul fixně stanovenou výši úroků. Fixovaná úroková sazba může účastníkovi stavebního spoření poskytnout buď velkou výhodu, nebo nevýhodu.

4 Porovnání situace na trhu stavebního spoření v ČR a vybraných státech EU

Pro porovnání situace na trhu stavebního spoření se bude v této kapitole vycházet z údajů z let 2006 až 2011. Pouze u některých ukazatelů, které ještě nebyly pro rok 2011 zveřejněny, budou použity údaje pro rok 2010. Jelikož každá země si zaokrouhluje své ukazatele v jiných řádech (milionech či miliardách), není možné považovat srovnání za úplně přesné.

4.1 Situace na trhu stavebního spoření v ČR

Pro lepší srovnání budou finanční částky převedeny na stejnou měnu. K převodu bude použit přepočítací kurz: EUR/CZK = 24,53 platný k 19. 3. 2012.

Tab. 8: Počet smluv, vyplacená státní podpora a průměrná cílová částka v ČR

Počet smluv	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Počet	5 297 522	5 132 595	5 070 510	4 926 183	4 845 319	4 550 498
	Přírůstek v %	-5,0	-3,1	-1,2	-2,8	-1,6	-6,1
Nově uzavřené smlouvy	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Počet	516 385	579 730	705 493	575 292	532 765	410 461
	Přírůstek v %	20,0	12,3	21,7	-18,5	-7,4	-23,0
Reálně vyplacená státní podpora	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Objem (mil. EUR)	642,968	610,518	579,698	540,644	478,720	437,383
	Přírůstek v %	-2,00	-5,05	-5,05	-6,74	-11,45	-8,63
Prům. cílová částka u nových smluv	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Objem (EUR)	9 612,7	11 614,3	12 344,1	12 584,6	12 250,3	14 113,3
	Přírůstek v %	3,50	20,82	6,28	1,95	-2,66	15,20

Zdroj: vlastní zpracování podle <http://www.mfcr.cz/>.⁹⁷

⁹⁷ *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31.12.2011* [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky, 2012-02-27 [vid. 2012-03-01]. Dostupný z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68311.html.

V tab. 8 je zaznamenán vývoj počtu uzavřených smluv o stavebním spoření v České republice. Jak je vidět, v roce 2011 bylo uzavřeno v ČR již přes 4,5 mil. smluv. To vzhledem k počtu obyvatel v ČR (cca 10,5 mil.) ukazuje, že přes 43 % obyvatelstva má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Již od roku 2006 se zde projevuje značný pokles v počtu uzavřených smluv. Jejich počet klesl od roku 2006 z více jak 5 mil. smluv až k 4,5 mil. smluv v roce 2011. Ve sledovaném období byl zaznamenán největší pokles v roce 2011, který činil 6,1 %. Pokles nárůstu uzavřených smluv je vyvoláván nejspíše nejistotou českých klientů spojenou s plánovanými změnami zákona v oblasti stavebního spoření.

Tabulka ukazuje také vývoj počtu nově uzavřených smluv od roku 2006 do roku 2011. Zde si můžeme všimnout opačného trendu oproti počtu uzavřených smluv. Do roku 2008 docházelo k pravidelnému nárůstu počtu nových smluv a od tohoto roku k jeho poklesu. Například v roce 2011 poklesl počet nově uzavřených smluv oproti předcházejícímu roku o více než 122 000, což představuje celých 23 %.

Tabulka zaznamenává také vývoj vyplacené státní podpory. Jak je vidět, tak státní podpora tvoří značnou část výdajů státního rozpočtu. V roce 2006 vyplatil stát klientům stavebních spořitelů téměř 643 mil. EUR. Díky vládním snahám o úspory ve státním rozpočtu se výše vyplacené státní podpory od roku 2006 až do současnosti neustále snižuje. Oproti roku 2006 stát vyplatil klientům stavebních spořitelů v roce 2011 o více než 200 mil. EUR méně.

Nakonec je zde zachycen vývoj průměrné cílové částky u nově uzavřených smluv od roku 2006 do roku 2011. Je zde vidět zřetelný nárůst průměrné výše cílové částky z 9 612 EUR v roce 2006 až na 14 113 EUR v roce 2011. Klienti sice uzavírají méně nových smluv, ale zato mají tyto smlouvy vyšší cílové částky. Obzvláště velký nárůst je zachycen v roce 2011, kdy výše cílové částky vzrostla o více jak 15 %. Jelikož případné navýšení cílové částky je spojeno s určitým poplatkem a změnou tarifu, raději si klienti zvolí vyšší cílovou částku, aby se těmto změnám vyhnuli a zajistili si tím stálost podmínek.

Tab. 9: Úvěry a naspořené částky ze stavebního spoření v ČR

Úvěry ze stavebního spoření	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Objem (mil. EUR)	5 521,8	7 309,5	9 271,0	10 905,5	11 959,3	11 949,2
	Přírůstek v %	25,30	32,38	26,10	17,63	9,66	-0,08
Naspořená částka	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Objem (mil. EUR)	14699,7	15690,2	16349,8	16 924,2	17 534,5	17 669,5
	Přírůstek v %	9,40	6,74	4,20	3,51	3,61	0,77
Poměr úvěrů k naspořené částce	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Poměr v %	37,56	46,59	56,70	64,44	68,20	67,63

Zdroj: vlastní zpracování podle <http://www.mfcr.cz/>.⁹⁸

Tab. 9 popisuje vývoj úvěrů ze stavebního spoření v letech 2006 až 2011. Stavební spořitelny poskytovaly v letech 2006 až 2008 stále více úvěrů. V následujících letech dochází k postupnému zmírňování přírůstků, což se v roce 2011 vyvinulo v nepatrné snížení oproti roku 2010. Stále se ale od roku 2006 jedná o více jak dvojnásobný nárůst poskytovaných úvěrů.

Tabulka zaznamenává také vývoj naspořených částek v letech 2006 až 2011. Od roku 2006, kdy účastníci stavební spoření naspořili více jak 14 mil. EUR, dochází v následujících letech k trvalému růstu naspořených částek. I když stejně jako u poskytnutých úvěrů tempo tohoto růstu se pomalu utlumuje. V roce 2011 bylo oproti roku 2010 naspořeno pouze o 0,77 procenta více. Pokud by tento trend zůstal zachován i v následujících letech, patrně by výše naspořených částek začala klesat.

V poslední části tabulky se nachází vývoj poměru úvěru k naspořené částce od roku 2006 do roku 2011. Tento ukazatel je pro stavební spořitelnu velmi důležitý, jelikož poskytnuté úvěry jsou financovány právě naspořenými částky účastníků. Z tabulky je patrné, že od roku 2006, kdy úvěry tvořily pouze 37,56 % naspořených vkladů, dochází k trvalému

⁹⁸ *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31.12.2011* [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky, 2012-02-27 [vid. 2012-03-01]. Dostupný z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68311.html.

zvyšování poměrů úvěrů k naspořeným částkám. Nejvyšší hodnota byla zaznamenána v roce 2010, kdy úvěry tvořily celých 68,2 % všech vkladů.

4.2 Situace na trhu stavebního spoření v Rakousku

V Rakousku bude situace na trhu stavebního spoření porovnávána podle shodných ukazatelů jako v ČR.

Tab. 10: Počet smluv a vyplacená státní podpora v Rakousku

Počet smluv	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Počet	5 187 022	5 081 059	5 037 688	5 09 658	5176567	5188621
	Přírůstek v %	-1,11	-2,04	-0,85	1,17	1,56	0,23
Nově uzavřené smlouvy	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Počet	873 884	944 435	974 240	1021226	1035768	978 565
	Přírůstek v %	-7,71	8,07	3,16	4,82	1,42	-5,52
Reálně vyplacená státní podpora	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Objem (mil. EUR)	100	118	134	155	135	114
	Přírůstek v %	-15,97	18,00	13,56	15,67	-12,90	-15,56

Zdroj: vlastní zpracování podle <http://www.aueb.at/>.⁹⁹

Tab. 10 ukazuje vývoj počtu smluv o stavebním spoření v letech 2006 až 2011 v Rakousku. Jak je z tabulky patrné, v roce 2011 bylo v Rakousku uzavřeno přes 5, 1 mil. smluv. To vzhledem k počtu obyvatel Rakouska (cca 8,5 mil.) ukazuje, že kolem 61 % obyvatelstva má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Což je oproti České republice značný rozdíl. Do roku 2008 počty uzavřených smluv klesaly a od roku 2009 až do roku

⁹⁹AÖB. *Jahresbericht 2011* [online]. Wien: Arbeitsforum Österreichischer Bausparkassen, 2012 [vid. 2012-03-07]. Dostupný z: http://www.aueb.at/bausparen/AOEB_Jahresbericht_2011.pdf.

2011 rostly. Růst i během proběhlé finanční krize ukázal, že stavební spoření je velmi stabilním a bezpečným produktem. V roce 2011 dosáhl růst počtu smluv oproti předcházejícímu roku již pouze 0,23 %.

Tabulka dále zachycuje vývoj nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2006-2011. V roce 2007 došlo ke značnému nárůstu o celých 8,07 % a od tohoto roku se tempo růstu počtů smluv začalo snižovat. V roce 2011 došlo oproti roku 2010 k výraznému snížení a to o 5,52 %, což představuje snížení o více jak 57 000 smluv. V porovnání s ČR je v Rakousku stavební spoření daleko více oblíbené.

V tabulce je také uveden vývoj výše reálně vyplacené státní podpory. Jak je vidět z tabulky, tak až do roku 2009 docházelo k růstu vyplácené státní podpory. Od roku 2010 dochází ke značnému poklesu, který v roce 2011 dosáhl přes 15 %. Na podporu bylo v tomto roce ze státního rozpočtu odesláno pouze 114 mil. EUR. K tomuto poklesu došlo kvůli snížení výnosů státních dluhopisů a tím i snížení státní podpory pro účastníka na 3 % na pouhých 36 EUR. Například v roce 2010 dosáhla státní podpora pro účastníka 42 EUR.

Tab. 11: Úvěry a naspořené částky ze stavebního spoření v Rakousku

Úvěry ze stavebního spoření	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Objem (mil. EUR)	14 521	15 609	16 712	17 078	17 609	18 711
	Přírůstek v %	3,43	7,49	7,07	2,19	3,11	6,26
Naspořená částka	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Objem (mil. EUR)	17 810	17 260	17 128	18 078	18 709	19 263
	Přírůstek v %	-0,41	-3,09	-0,76	5,55	3,49	2,96
Poměr úvěrů k naspoř. částce	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Poměr v %	81,53	90,43	97,57	94,47	94,12	97,13

Zdroj: vlastní zpracování podle <http://www.aueb.at/>.¹⁰⁰

¹⁰⁰ AÖB. *Jahresbericht 2011* [online]. Wien: Arbeitsforum Österreichischer Bausparkassen, 2012 [vid. 2012-03-07]. Dostupný z: http://www.aueb.at/bausparen/AOEB_Jahresbericht_2011.pdf.

Tab. 11 popisuje vývoj výše poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 2006-2011. Z tabulky je patrné, že ve sledovaném období dochází trvale k růstu počtu poskytnutých úvěrů. V roce 2011 bylo účastníkům půjčeno 18 711 mil. EUR. Pokud bude tento trend pokračovat, dá se očekávat i nadále růst počtu poskytnutých úvěrů.

Tabulka zaznamenává také vývoj naspořených částek v letech 2006-2011. Z tabulky vyplývá, že do roku 2008 docházelo k poklesu vkladů účastníků. Od roku 2009 začali účastníci zvyšovat své spořicí úsilí. V roce 2011 naspořili 19 263 mil. EUR. Zde je vidět, že ve výši vkladů se rakouští a čeští obyvatelé v zásadě neliší.

V tabulce je uveden i důležitý poměr úvěrů k naspořené částce v letech 2006-2011. V roce 2006 tvořil počet úvěrů celých 81,53 % všech naspořených částek. Tento poměr se podobně jako v ČR neustále zvyšuje. V roce 2011 dosáhl již enormních 97,13 %. Z těchto dat je patrné, že rakouští obyvatelé využívají stavební spoření převážně k získání výhodného úvěru.

4.3 Situace na trhu stavebního spoření v Německu

Zjištění situace na trhu stavebního spoření v Německu bylo ze všech sledovaných zemí nejsložitější. Hlavním důvodem je existence výše zmíněných dvou druhů stavebních spořitelen: soukromých a zemských.

Každá z těchto institucí si vede své statistiky a ne vždy zaznamenává stejné ukazatele. Níže uvedené hodnoty většinou vznikly součtem údajů poskytnutých z výročních zpráv soukromých a zemských stavebních spořitelén.

Tab. 12: Počet smluv a vyplacená státní podpora v Německu

Počet smluv	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Počet	31939 732	31058542	30520602	30109800	2982925	30000000
	Přírůstek v %	-2,22	-2,76	-1,73	-1,35	-0,42	0,06
Nově uzavřené smlouvy	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Počet	3 492 059	3 128 851	3 549 190	3 031 316	3 113 057	3 400 000
	Přírůstek v %	-6,5	-10,4	13,4	-14,6	2,7	9,2
Reálně vyplacená státní podpora	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Objem (mil. EUR)	516,2	486,9	479,5	455,5	546,3	x
	Přírůstek v %	-0,20	-9,16	2,26	-5,01	19,93	x

Zdroj: vlastní zpracování podle <http://www.bausparkassen.de/>¹⁰¹ a <http://www.lbs.de/>¹⁰²

V tab. 12 je zachycen vývoj počtu smluv o stavebním spoření v letech 2006 až 2011. Tabulka ukazuje, že v roce 2011 bylo v Německu uzavřeno celkem 30 mil. smluv. To vzhledem k počtu obyvatel Německa (cca 82 mil.) ukazuje, že stavební spoření má uzavřeno pouze kolem 36 % obyvatelstva. Vzhledem k počtu obyvatel má Německo v porovnání s ostatními státy nejméně uzavřených smluv o stavebním spoření. Až do roku 2010 docházelo k mírnému poklesu počtu smluv. Až v roce 2011 bylo dosaženo mírného růstu 0,06 %, což představuje přes 17 000 nových smluv.

Tabulka dále zaznamenává vývoj nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2006-2011. Ve sledovaném období se počet nově uzavřených smluv pohyboval kolem 3 – 3,5 mil.. Nejméně smluv bylo uzavřeno v roce 2009, kdy byl zaznamenán pokles oproti předchozímu roku o více jak 14 %. Tato situace byla způsobena nejistotou na finančních trzích. Po roce 2009 dochází k zvyšování počtu nově uzavřených smluv. V roce 2011 bylo nově uzavřeno o 9,2 % smluv více než v roce 2010.

¹⁰¹ Verband der Privaten Bausparkassen e.V. *Bericht über das Geschäftsjahr 2010* [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e. V. [vid. 2012-03-15]. Dostupný z: http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/VPB_GB_2010.pdf.

¹⁰² Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen. *Jahresbericht 2010*. [online]. Berlin: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, 2011 [vid. 2012-02-24]. Dostupný z: http://www.lbs.de/lbs/pics/upload/tfmedia1/JB_2010.pdf.

Je zde také zachycen vývoj výše reálně vyplacené státní podpory. Jak je vidět z tabulky, údaje v ní obsažené jsou pouze do roku 2010, jelikož za rok 2011 doposud nebyly zveřejněny. Jak bylo vysvětleno dříve, systém přidělování státní podpory patří v Německu k nesložitějším, takže se dá jen těžko odhadnout, čím jsou způsobeny změny v její vyplacené výši. K největší změně vyplacené podpory došlo v roce 2010, kdy bylo vyplaceno téměř o 20 % více než v předcházejícím roce, což představuje přes 546 mil. EUR ze státního rozpočtu. Tuto změnu způsobilo zvýšení počtu nově uzavřených smluv a nejspíše také snížení příjmů účastníku pod hranici nutnou k získání státní podpory.

Tab. 13: Úvěry a naspořené částky ze stavebního spoření v Německu

Úvěry ze stavebního spoření	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Úvěry celkem (mil. EUR)	36 293,1	35 681,1	35 938,9	34 195,8	33 208,8	x
	Přírůstek v %	-4,5	-1,7	0,7	-4,9	-2,9	x
	v tom: ze stavebního spoření (mil. EUR)	11 950,4	12 633,0	14 175,8	13 521,2	11 891,8	x
	Přírůstek v %	-5,5	5,7	12,2	-4,6	-12,1	x
Naspořená částka	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Objem (mil. EUR)	25 476,1	24 386,9	23 997,2	25 258,6	27 548,0	27 400,0
	Přírůstek v %	-2,7	-4,3	-1,6	5,3	9,1	-0,5
Poměr úvěrů k naspoř. částce	Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Poměr v %	46,91	51,80	59,07	53,53	43,17	x

Zdroj: vlastní zpracování podle <http://www.bausparkassen.de/>¹⁰³ a <http://www.lbs.de/>.¹⁰⁴

Tab. 13 zachycuje vývoj výše poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 2006-2010. Údaje pro rok 2011 nebyly doposud zveřejněny. Úvěry celkem vyjadřují

¹⁰³ Verband der Privaten Bausparkassen e.V. *Bericht über das Geschäftsjahr 2010* [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e. V. [vid. 2012-03-15]. Dostupný z: http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/VPB_GB_2010.pdf.

¹⁰⁴ Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen. *Jahresbericht 2010*. [online]. Berlin: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, 2011 [vid. 2012-02-24]. Dostupný z: http://www.lbs.de/lbs/pics/upload/tfmedia1/JB_2010.pdf.

součet všech poskytnutých úvěrů. Jedná se o předběžné úvěry, překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Je vidět, že úvěry ze stavebního spoření tvoří převážně kolem 30 až 40 % celkových poskytnutých úvěrů. Předběžné úvěry a překlenovací úvěry jsou úročeny a poskytovány v závislosti na podmínkách na volném finančním trhu, proto nebudou zahrnuty do výpočtu poměru úvěrů k naspořené částce. Pokud by byly zahrnuty, tak by se z poměru úvěrů a naspořené částky ukázalo, že je poskytováno více peněžních prostředků, než kolik je účastníky naspořeno. Počet úvěrů ze stavebního spoření do roku 2009 rostl a od tohoto roku začal klesat.

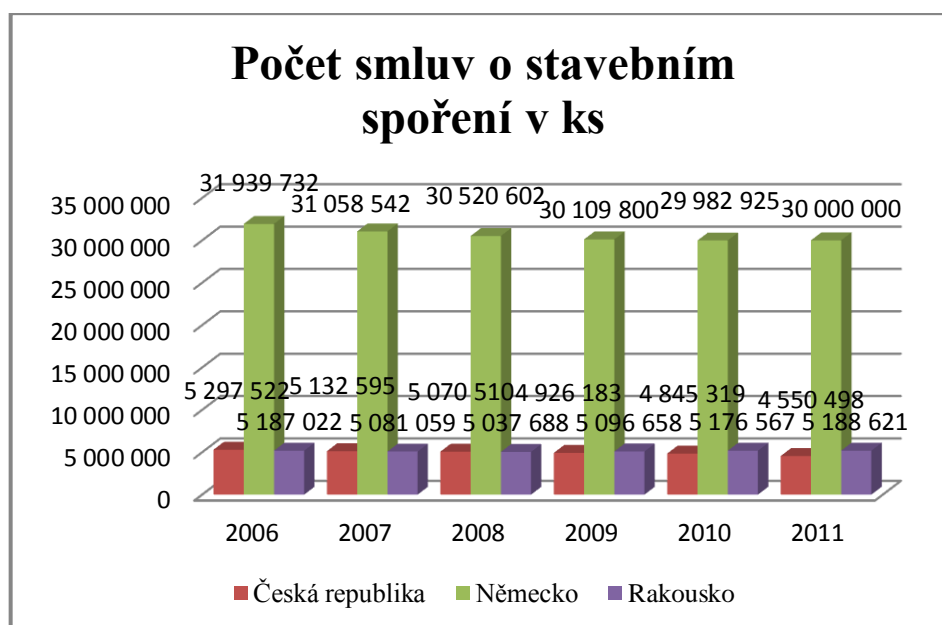
Tabulka zaznamenává vývoj naspořených částek v letech 2006-2011. Z tabulky vyplývá, že do roku 2008 docházelo k poklesu vkladů účastníků. Od roku 2009 začali účastníci zvyšovat své spořicí úsilí. Nejvíce naspořili ve sledovaném období v roce 2010 a to přes 27 540 mil. EUR. Podle údajů z roku 2011 došlo k nevýraznému poklesu naspořených částek ve výši 0,5 %.

Na závěr je zde uveden důležitý poměr úvěrů k naspořené částce v letech 2006-2010. Údaje pro rok 2011 nejsou doposud známe. Pro výpočet tohoto poměru byly použity pouze ukazatele udávající výši poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření. Nejvyšší poměr úvěrů k naspořené částce byl dosažen roku 2008 a dosáhl kolem 59 %. Naopak nejnižší poměr byl zaznamenán v roce 2010 a to kolem 43 %. Tato tabulka ukazuje, že klienti stavebních spořitelů v Německu převážně využívají překlenovací a předběžné úvěry.

4.4 Porovnání stavu

Nyní bude provedeno porovnání stavu v oblasti stavebního spoření ve třech výše uvedených zemích. Vycházet se bude z údajů, které byly popsány v přecházejících kapitolách. Přesné číselné hodnoty k vytvoření níže uvedených grafů, jsou shrnuty v příloze B. Bude zde porovnáno všech šest zkoumaných proměnných: počet smluv o stavebním spoření, počet nových smluv o stavebním spoření, reálně vyplacená výše státní podpory, úvěry ze stavebního spoření, naspořená částka a poměr úvěrů k naspořené částce.

Obr. 2 srovnává počet uzavřených smluv o stavebním spoření ve zmíněných zemích v letech 2006-2011. Z obrázku je patrné, že největším počtem uzavřených smluv se může pochlubit Německo. Pokud vztáhneme počty uzavřených smluv na počet obyvatel Německa, dospějeme k poznatku, že kolem 36 % obyvatel má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. Obrázek taktéž zachycuje, že Česká republika a Rakousko jsou na tom s počtem uzavřených smluv velmi podobně. V České republice má uzavřenou smlouvu kolem 43 % obyvatel a v Rakousku kolem 61 %. Zde je vidět, že nejoblíbenější je tento finanční produkt v Rakousku. V Rakousku jako v jediné ze sledovaných zemí dochází k permanentnímu růstu počtu uzavřených smluv. Naopak v České republice dochází k stálému snižování počtu uzavřených smluv.



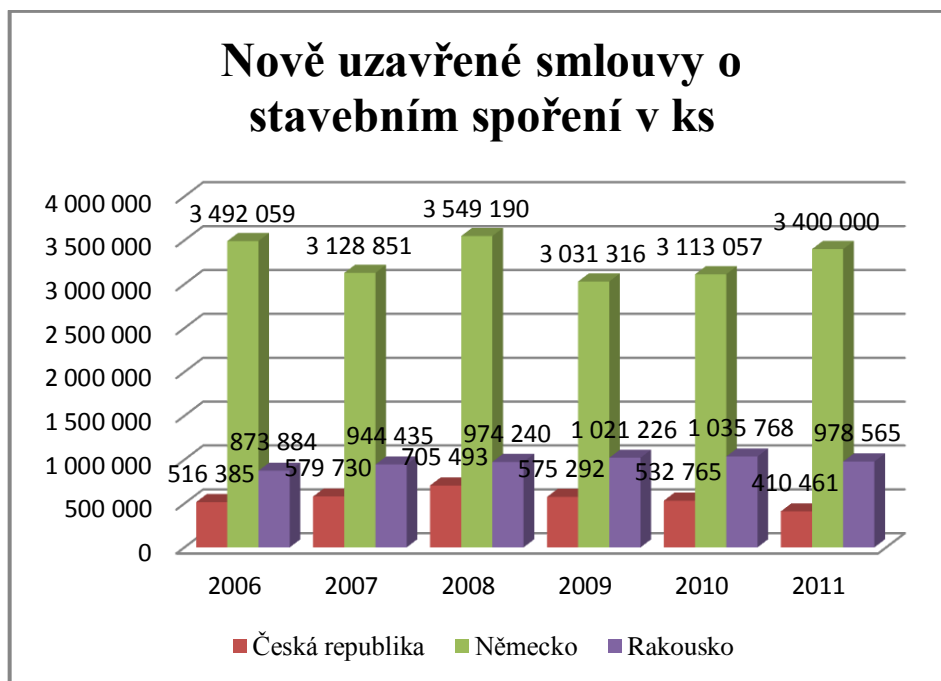
Obr. 2: Počet smluv o stavebním spoření

Zdroj: vlastní zpracování

V obr. 3 nalezneme srovnání nově uzavřených smluv o stavebním spoření ve zmíněných zemích v letech 2006-2011. Zde je patrné, že nejvíce výkyvů a zároveň největší počet nově uzavřených smluv má Německo. U něhož se každoročně uzavře kolem 3 mil. nových smluv.

Druhý největší počet nově uzavřených smluv je uzavřen v Rakousku, kolem 1 mil. ročně. Nejméně se ročně uzavře nových smluv v ČR a podle vývoje tohoto trendu se předpokládá,

že bude nově uzavřených smluv v ČR i nadále ubývat. Naopak oproti tomu v Rakousku dochází kromě roku 2011 k trvalému zvyšování nově uzavřených smluv.

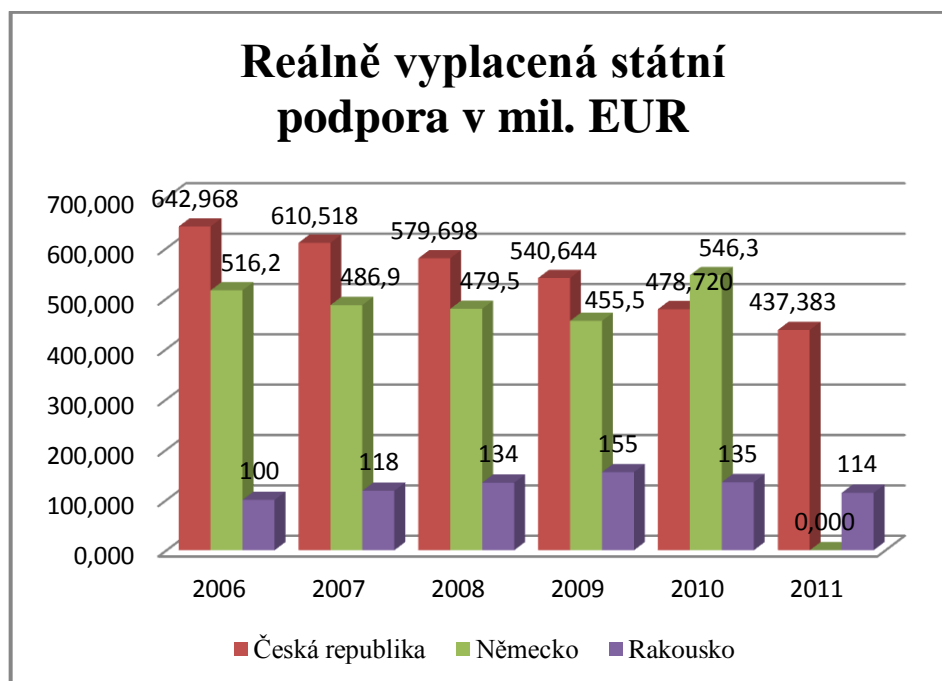


Obr. 3: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření

Zdroj: vlastní zpracování

Nejzajímavější srovnání se nachází v obr. 4, který porovnává výši reálně vyplacené státní prémie v uvedeném časovém horizontu. Údaj pro rok 2011 nebyl ještě v Německu zveřejněn, proto je v grafu uvedena nulová hodnota. Zde je jasně patrné, že ČR, která má uzavřeno nejméně smluv o stavebním spoření, vyplácí největší státní podpory, konkrétně v roce 2010 přes 478 mil. EUR. I když i u ČR začíná stát tuto výhodu značně omezovat.

Jak již bylo uvedeno výše, Německo poskytuje účastníkům stavebního spoření více druhů státní podpory a nárok na její získání je vázán na výši příjmů účastníků. Německo v průměru vyplácí účastníkům ročně státní podporu ve výši 480 mil. EUR. Nejmenší státní podporu získávají Rakušané, kterým stát v průměru ročně poskytne státní podporu ve výši 120 mil. EUR v závislosti na výnosnosti státních dluhopisů. To dokazuje, že výše poskytnuté státní podpory není tím nejpodstatnějším důvodem pro oblíbenost stavebního spoření v Rakousku.

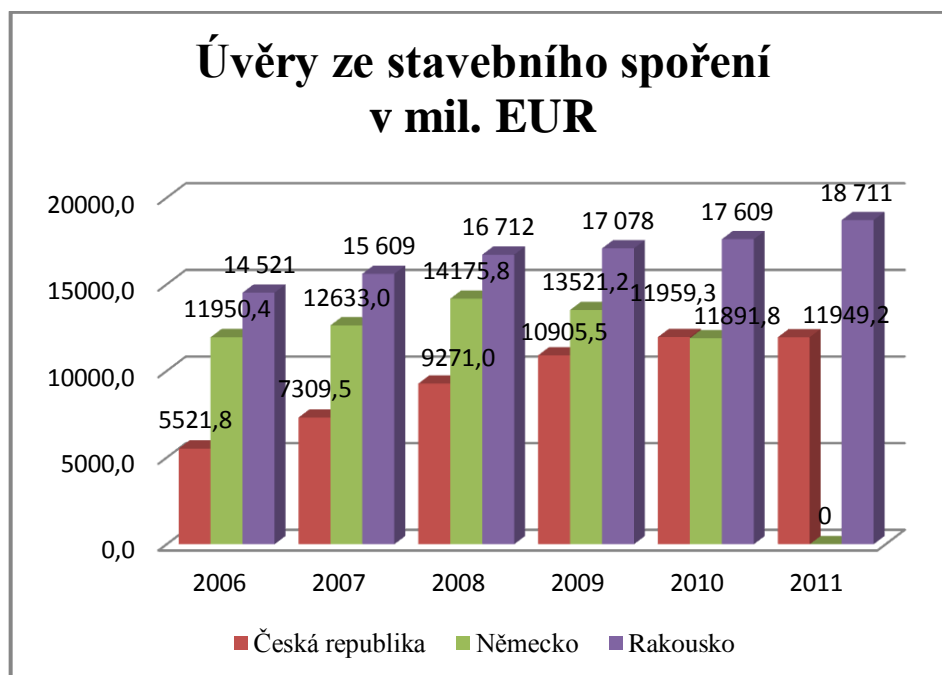


Obr. 4: Reálně vyplacená státní podpora

Zdroj: vlastní zpracování

V obr. 5 se nachází srovnání poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření. Údaje pro rok 2011 nebyly v Německu doposud zveřejněny, proto je uvedená hodnota nulová. Z uvedeného obrázku je patrné, že nejvíce úvěrů ze stavebního spoření je poskytováno v Rakousku. V roce 2011 bylo v Rakousku poskytnuto formou úvěrů účastníkům stavebních spořitelů 18 711 mil. EUR.

Pro účely tohoto srovnání byly v Německu použity pouze úvěry ze stavebního spoření, jelikož překlenovací a předběžné úvěry jsou poskytovány v závislosti na podmínkách na volném finančním trhu. Je zřejmé, že počet poskytnutých úvěrů se v Německu snižuje a v roce 2010 dosáhl téměř stejné hodnoty jako v ČR, tj. cca 11 891 mil. EUR. Nejméně úvěrů je poskytováno v ČR. Podle obrázku je zjevné, že výše poskytovaných úvěrů má v ČR stoupající tendenci.

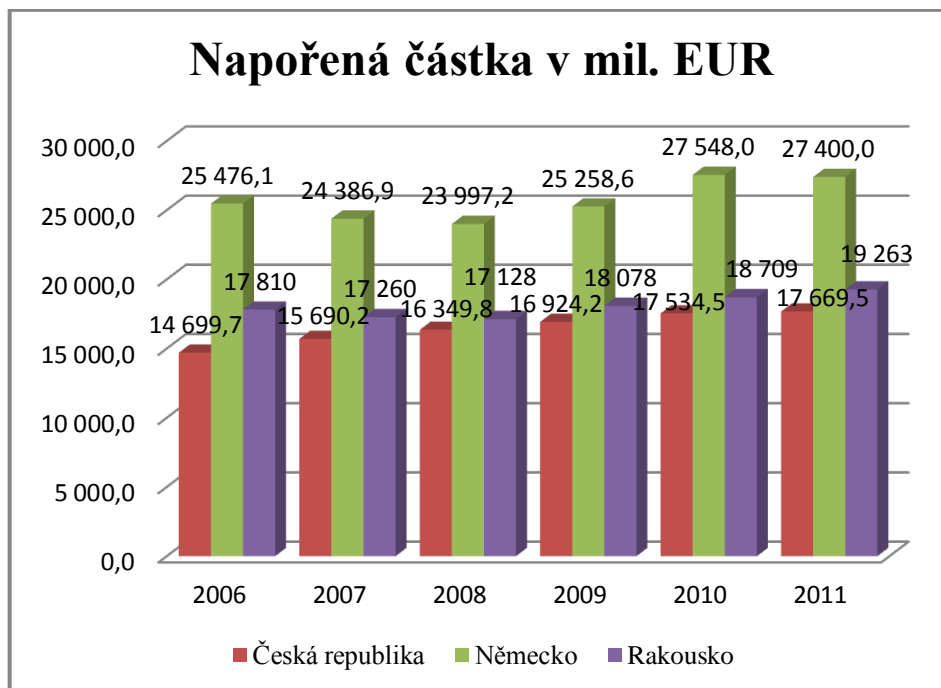


Obr. 5: Úvěry ze stavebního spoření

Zdroj: vlastní zpracování

Obr. 6 zaznamenává hodnoty naspořených částek ze stavebního spoření v porovnávaných zemích. Nejvíce spoříví jsou Němci, kteří ročně pošlou na svá stavební spoření přes 25 000 mil. EUR. Nejvíce naspořili v roce 2010, kdy naspořená částka dosáhla přes 27 548 mil. EUR. Naopak v roce 2011 byl zaznamenán značný pokles o 148 mil. EUR.

Po Němcích následují s počtem naspořených vkladů Rakušané. Rakušané spoří od roku 2008 stále vyšší částky. V roce 2011 naspořili 19 263 mil. EUR. Nejméně spoříví jsou z uvedeného srovnání Češi. Ve zkoumaném časovém období dochází u Čechů ke zvyšování naspořené částky. V roce 2011 dosáhla naspořená částka výše 17 669 mil. EUR.

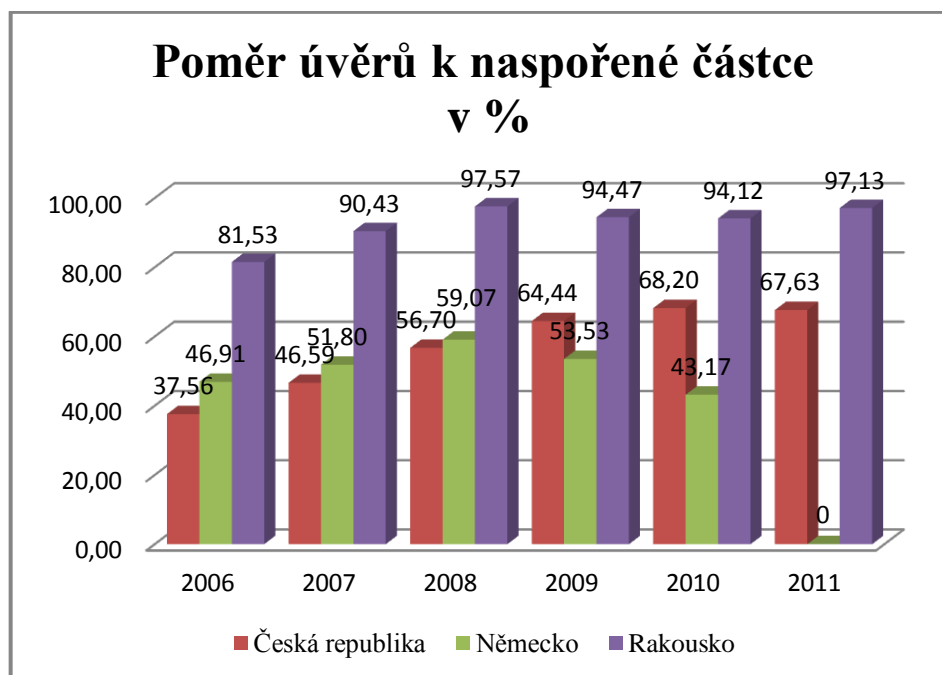


Obr. 6: Naspořená částka

Zdroj: vlastní zpracování

Velmi podstatné shrnutí je obsaženo v obr. 7, kde je zaznamenán poměr úvěrů k naspořené částce. Jelikož nebyly poskytnuty údaje o úvěrech poskytnutých v Německu v roce 2011, nemohl být vypočítán poměr úvěrů k naspořené částce a jeho hodnota se tedy rovná 0. Největší poměr je zaznamenán v Rakousku a dochází zde k jeho neustálému zvyšování. V roce 2011 rakouské stavební spořitelny poskytly úvěry ve výši 97,13 % všech naspořených vkladů.

Za Rakouskem následuje s poměrem úvěrů k naspořené částce ČR, kde se tento poměr ve sledovaném časovém horizontu taktéž zvyšuje. V roce 2011 činil tento poměr 67,63 %. Nejmenší hodnoty poměru jsou zaznamenány v Německu. V roce 2010 to bylo např. 43,17 %. Tento nízký podíl je způsoben tím, že si Němci berou nejraději předběžné a překlenovací úvěry, které do tohoto poměru nebyly zahrnuty.



Obr. 7: Poměr úvěrů k naspořené částce

Zdroj: vlastní zpracování

Shrnutí

Německo se může pochlubit největším počtem uzavřených smluv, největší hodnotu dosahuje také u nově uzavřených smluv a u naspořené částky. Nejnížší hodnoty má v poměru úvěrů k naspořené částce.

Česká republika má uzavřeno nejmenší počet smluv o stavebním spoření a nejméně nově uzavřených smluv. Její prvenství je ve výši reálně vyplacené státní podpory, kde značně převýšila hodnoty u porovnávaných států. Dále má nejméně úvěrů a také nejmenší naspořené částky.

Rakousko je charakteristické nejnížší reálně vyplacenou státní podporou a nejvyšším počtem vyplacených úvěrů ze stavebního spoření. Také je zde nejvyšší poměr úvěrů k naspořené částce. Toto jasně ukazuje, že Rakušané využívají produkt stavebního spoření převážně k získání výhodného úvěru.

5 Zhodnocení a návrhy opatření pro zlepšení situace na trhu stavebního spoření v ČR

V této diplomové práci jde o zjištění, jaké nejlepší zákonné podmínky může stát vytvořit pro stimulaci tohoto významného finančního produktu. V této kapitole dojde ke shrnutí zjištěných informací a k návržení opatření pro zlepšení stavu stavebního spoření v ČR.

5.1 Zhodnocení stavu

Stavební spoření patří v ČR k velmi oblíbenému finančnímu produktu, což dokazuje fakt, že ho má uzavřeno přes 43 % obyvatelstva. Proběhlá finanční krize ukázala, že tento produkt se řadí ke stabilním a bezpečným. Bezpečnost a stabilita jsou zajištěny hlavně uzavřeností tohoto systému. Stavební spořitelny poskytují úvěry pouze z naspořených prostředků svých klientů.

Finanční krize způsobila, že vlády zemí hledají možnosti pro snížení výdajů ze svých rozpočtů a to se nevyhnulo ani ČR. Státní podpora činí značnou část výdajů ze státního rozpočtu, pro rok 2011 to bylo celých 10,7 mld. Kč. Právě díky snahám politiků o úspory došlo k zahájení procesů změn v oblasti stavebního spoření. První změnou bylo zavedení zdanění úroků z vkladů a státní podpory ve výši 15 % od roku 2013 a snížení státní podpory na 10 % od roku 2011. Maximálně může tedy účastník získat od státu 2000 Kč.

Daleko zásadnější změny mají ale ještě nastat. Návrh novely zákona o stavebním spoření počítá se dvěma zásadními změnami. První z nich by se měla uskutečnit od roku 2014. Jde o účelové využití státní podpory ze stavebního spoření. Druhou ještě zásadnější změnou bude od roku 2015 možnost nabízení stavebního spoření i jinými bankami. Další plánovanou změnou je rozšíření možností využití podpory stavebního spoření na zajištění na stáří nebo na financování studia. Od roku 2014 budou účastníci stavebního spoření moci využít státní podporu na bytové účely nebo na penzi, po zavedení školného také k podpoře

vzdělávání. Mezi další uvažované možnosti zatím patří využití státní podpory i na nadstandardní zdravotní péči nebo pro případ nezaměstnanosti.

Všechny tyto plánované změny přispívají k nejistotě klientů stavebních spořitelen. Dosud nikdo neví, co mohou jednotlivé navrhované změny způsobit. Toto všechno se promítá spolu s nejistou ekonomickou situací do úbytků smluv o stavebním spoření. Jak ukázaly údaje zveřejněné výše, od roku 2006 dochází v ČR k trvalému snižování stavu smluv o stavebním spoření. Největší pokles byl zaznamenán právě v roce 2011 a to o celých 6,1 %. S poklesem smluv došlo také k zvýšení průměrné cílové částky, jako by si klienti chtěli pojistit udržení současných podmínek na delší dobu.

5.2 Návrhy opatření pro zlepšení situace

Zde jsou navrženy možnosti, které by mohly přispět ke zlepšení stavu v oblasti stavebního spoření. Vychází se zde z již zaběhlých opatření, které jsou uplatňována v Rakousku nebo Německu. Každý z těchto států může přinést do českého systému mnoho zajímavých nápadů.

5.2.1 Rakousko

Nejdříve bude inspirace hledána v rakouském systému. Právě oblíbenost stavebního spoření u Rakušanů ukazuje, že jejich systém stojí na dobrých základech a proto by si ČR mohla vzít z jeho struktury příklad.

Rozšíření použití poskytovaných úvěrů

Zdůraznění si zaslouží možnost vyplývající ze Bausparkassengesetz (zákona o stavebním spoření). Ten stanovuje, že úvěry mohou být použity na bytové účely, na vzdělávání a ošetřování. Účastník může z peněžních prostředků získaných od stavební spořitelny hradit výdaje na opatrování a lékařské ošetřování sebe nebo i osoby jemu blízké.

Právě toto rozšíření možností, jak získat úvěry od stavební spořitelny, je velmi dobrým krokem. Dalo by se říci, že to daleko lépe motivuje účastníky k založení stavebního spoření. Poté, co si lidé již zabezpečí své bydlení, si mohou spořit na další pro ně důležité věci. Toto tvrzení jasně dokazuje výše zmíněný počet poskytovaných úvěrů rakouskými stavebními spořitelny. Přes 97 % vkladů je v Rakousku použito pro úvěry klientů.

V tomto ohledu se dá říci, že se navrhovaná novela zákona o stavebním spoření přibližuje k tomuto rakouskému systému. Účastníci stavebního spoření jistě ocení možnost využít úvěr nejenom pro bytové účely. Bude zde pouze nutná dobrá komunikace a vysvětlení nových možností pro klienty.

Systém stanovení výše státní podpory

Dále by se česká vláda mohla nechat inspirovat systémem stanovení výše státní podpory. V Einkommensteuergesetz 1988 (zákon o daních z příjmů 1988) je přesně definován postup pro stanovení roční výše státní prémie. Výše státní prémie je zde stanovena průměrem výnosů na sekundárních trzích se státními dluhopisy. Účastníci rakouských stavebních spořitelen jsou tedy každý rok připraveni na změnu výše státní prémie.

Toto opatření by mohlo pomoci jak vládě, tak i klientům. Klienti stavebních spořitelen jsou seznámeni s přesným způsobem výpočtu výše státní podpory, což jim dává jistotu, že vláda nebude do jejího stanovení zbytečně zasahovat. Také se pak snáze smířují se snížením státní prémie, pokud nastane špatná ekonomická situace.

Pro vládu by toto stanovení výše státní prémie znamenalo, že pokud se bude ekonomická situace nepříznivě vyvíjet, bude moci flexibilně zasáhnout do výše státní prémie. To by mělo také pomoci při snížení výdajů ze státního rozpočtu. Došlo by rovněž ke snížení administrativní zátěže, která je spojená s novelami zákonů.

5.2.2 Německo

Další velmi zajímavý systém lze nalézt v Německu. Tento systém patří k nejsložitějším, ale i zde se dají najít zajímavé návrhy pro zlepšení situace v oblasti stavebního spoření v ČR.

Zaměstnanecký vkladový příspěvek

Za zmínku zde stojí především struktura státní podpory. Účastníci německých stavebních spořitelů si mohou zvolit, která z druhů státních podpor pro ně bude nejvýhodnější. Také je zde zavedeno omezení pro získání státní podpory a to na základně dosaženého příjmu. Toto opatření by umožnilo vládě snížit výdaje na státní podporu.

Nejzajímavější je zde tzv. zaměstnanecký vkladový příspěvek. Jedná se zde o to, že zaměstnavatel přispívá zaměstnanci na stavební spoření a podílové spoření. Pokud přispěje zákonem stanovenou částku, účastník stavebního spoření pak získá od státu další státní podporu. Toto by účastníci stavebního spoření přijali jistě s nadšením. Zaměstnavatelé by si mohli tento příspěvek na stavební spoření zařadit mezi své zaměstnanecké bonusy.

Příspěvek na spoření k zajištění na stáří

Státní podpora je zde poskytována i pro zajištění na stáří. Stačí mít uzavřenou smlouvu o stavebním spoření nebo splácet úvěr ze stavebního spoření. Soukromé pojištění na stáří je zde tedy zabezpečováno také stavebními spořitelny. Toto by mohla vláda využít jako návod na reformu penzijního systému v ČR.

Předběžné a překlenovací úvěry

Za připomenutí stojí také to, že německé stavební spořitelny mají možnost poskytovat předběžné a překlenovací úvěry svým klientům na základě podmínek volného finančního trhu. Podle statisticky zjištěných údajů uvedených výše, jsou tyto typy úvěrů německými

účastníky stavebních spořitelen často využívány. Banky díky tomu mohou půjčit více finančních prostředků, než jejich klienti naspořili, a klienti mohou získat potřebný úvěr rychleji. Toto by mohlo českým stavebním spořitelnám umožnit zvýšení svých možností při poskytování úvěrů ze stavebního spoření.

Na závěr by bylo vhodné uvést ještě plánované zavedení účelovosti využití státní podpory, které je uvedeno v novele zákona o stavebním spoření. Zkoumání situace ve Slovenské republice sice nebylo zahrnuto do této diplomové práce, ale to nebude bránit v možnosti poučení se z jejich chyb. Na Slovensku byla totiž již účelovost využití státní podpory zavedena. Po dvou letech její účinnosti musela být ale zrušena. Ukázalo se, že během doby její účinnosti došlo k značnému poklesu smluv o stavebním spoření.

Každá stavební spořitelna totiž potřebuje tzv. přátelské klienty, kteří si založí stavební spoření pouze za účelem výhodného spoření a nevyužijí možnost získání úvěru. Když byla na Slovensku zavedena účelovost státní podpory, tito klienti neměli důvod stavební spoření zakládat a stavební spořitelny pak nedisponovali dostatkem finančních prostředků pro poskytování úvěrů ostatním účastníkům stavebního spoření.

Stěžejní změnou novely zákona o stavebním spoření má být umožnění vstupů ostatních bankovních subjektů do toho produktu. V žádném ze sledovaných států toto není doposud možné. Důsledky tohoto vládního rozhodnutí jsou nepředvídatelné.

Závěr

Tato diplomová práce je zaměřena na perspektivy stavebního spoření v České republice a vybraných státech Evropské unie. Diplomová práce nahlíží na stavební spoření z pohledu státu. Je zde zaznamenáno srovnání přístupu k tomuto produktu ve třech různých státech Evropské unie. Cílem této práce je zjištění, jaké nejlepší zákonné podmínky může stát vytvořit pro stimulaci tohoto významného finančního produktu a možnost využití pozitivních zkušeností zákonných úprav realizovaných ve zkoumaných zemích.

První kapitola této práce je věnována historii stavebního spoření. Jsou zde shrnuty podstatné historické okamžiky spojené s vývojem tohoto finančního produktu. Druhá kapitola se zabývá podstatou stavebního spoření. Jsou v ní vymezeny základní pojmy a principy spojené se stavebním spořením, které jsou později využity v praktické části.

Stěžejní kapitolou pro dosažení cíle této diplomové práce je třetí kapitola, která je věnována charakteristice stavebního spoření v ČR a vybraných státech EU. Těmi státy byly pro potřeby této diplomové práce vybrány Německo a Rakousko. Důvodem pro jejich výběr se stala dlouholetá tradice v poskytování produktu stavebního spoření a také oblíbenost toho produktu, doložená počtem uzavřených smluv o stavebním spoření v těchto zemích. Největší podíl uzavřených smluv na obyvatele lze nalézt v Rakousku, smlouvu o stavebním spoření má zde uzavřeno kolem 61 % obyvatel. Za Rakouskem následuje s oblíbeností stavebního spoření Česká republika, kde má smlouvu o stavebním spoření uzavřeno přes 43 % obyvatel. V Německu dosahuje tato hodnota 36 %.

U každého státu byly určeny základní charakteristiky, které jsou v této diplomové práci analyzovány. Nejdříve byla charakterizována právní úprava stavebního spoření. Stavební spoření je ve všech zkoumaných státech upravováno příslušným zákonem o stavebním spoření. Dalo by se říci, že základ právní úpravy je ve všech zkoumaných zemích téměř totožný. Dále byla pozornost věnována trhu stavebního spoření v těchto zemích, převážně šlo o seznámení s počtem stavebních spořitelů v jednotlivých zemích a charakteristikou organizací, ve kterých se tyto stavební spořitelny sdružují. Dospělo se ke zjištění, že největší trh stavebního spoření má Německo, kde funguje 23 stavebních spořitelů,

které se dělí na zemské a soukromé. Taktéž byla zkoumána požadovaná výše vkladů, doba trvání smluv a to, kdo může být účastníkem stavebního spoření.

K podstatné charakteristice stavebního spoření patří především poskytnutá státní podpora. Její stanovení i možnosti jejího získání byly zahrnuty také do třetí kapitoly. Zde byly zjištěny značné rozdíly. V Rakousku je výše státní prémie stanovena průměrem výnosů na sekundárních trzích se státními dluhopisy. Státní prémie nesmí být menší jak 3 % a vyšší jak 8 %. Dá se říci, že Německo má nejsložitější systém státní podpory. Existují zde tři druhy státní podpory: prémie na bytovou výstavbu, zaměstnanecký vkladový příspěvek a příspěvek na spoření k zajištění na stáří. Nárok na poskytnutí má účastník pouze při nepřesazení stanovené hranice příjmů.

Následující čtvrtá kapitola se věnuje porovnání stavu v oblasti stavebního spoření ve sledovaných zemích. Pro porovnání stavu se zde vycházelo z hodnot šesti vybraných ukazatelů v letech 2006 až 2011. Těmito ukazateli jsou počet uzavřených smluv o stavebním spoření, počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření a výše vyplacené státní podpory. Dále je pak zkoumána výše poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření, výše naspořených finančních prostředků a poměr úvěrů k naspořené částce. Po provedení srovnání bylo dosaženo těchto závěrů: Německo se může pochlubit největším počtem uzavřených smluv (kolem 30 mil. ks), největší hodnotu má také v nově uzavřených smlouvách (3, 4 mil. ks ročně) a v naspořené částce (kolem 27 mil. EUR). Nejnižší hodnoty dosahuje v poměru úvěrů k naspořené částce (kolem 43 %). Česká republika má uzavřeno nejmenší počet smluv o stavebním spoření (kolem 4,5 mil. ks) a nejméně nově uzavřených smluv (kolem 410 tis. ks). Její prvenství je ve výši reálně vyplacené státní podpory (437 mil. EUR), která značně převýšila hodnoty u porovnávaných států. Dále je v České republice poskytována nejmenší hodnota úvěrů (téměř 12 000 mil. EUR) a také jsou zde naspořeny nejmenší částky (přes 17 000 mil. EUR). Rakousko je charakteristické nejnižší reálně vyplacenou státní podporou (114 mil. EUR) a nejvyšší hodnotou vyplacených úvěrů ze stavebního spoření (přes 18 000 mil. EUR). Také zde můžeme nalézt nejvyšší poměr úvěrů k naspořené částce (97,17 %). Toto jasně ukazuje, že Rakušané využívají produkt stavebního spoření převážně k získání výhodného úvěru.

Z informací zjištěných v předcházejících kapitolách bylo v poslední kapitole této diplomové práce dosaženo jejího cíle a byly navrženy možnosti, které by mohly přispět k zlepšení stavu v oblasti stavebního spoření v České republice. Vychází se zde z již praktikovaných opatření, která jsou uplatňována v Rakousku nebo Německu. Z rakouského systému stojí za použití pro Českou republiku především možnost rozšíření použití úvěrů ze stavebního spoření. Toto by se pak mohlo projevit ve zvýšení zájmů o tento finanční produkt, jelikož účastník může získat peněžní prostředky i se státní podporou podle svých priorit. V tomto ohledu je zřetelné, že rozšíření možnosti použití úvěru je dobrým krokem v připravované novele zákona o stavebním spoření. Dále je vhodné uvažovat i o zavedení stanovení státní podpory podle výnosu na finančním trhu, což umožňuje státu flexibilně zasahovat do výše státní podpory a účastníci jsou s tímto krokem předem srozuměni. Z německého systému je možné navrhnout především rozšíření struktury státní podpory a omezení jejího dosažení hranicí příjmů. Za uvážení stojí obzvláště zaměstnanecký vkladový příspěvek, ve kterém je státem podporován příspěvek stavebního a podílového spoření od zaměstnavatele. To přispívá k větší motivaci účastníků stavebního spoření. Také je na místě varovat před novelou zákona o stavebním spoření plánovaném zavedení účelovosti využití státní podpory. Tento krok byl praktikován na Slovensku a po dvou letech opět zrušen. Došlo zde k značnému úbytku zájmu o tento finanční produkt. Stavební spořitelny ztratily hodně tzv. příznivých klientů.

Za hlavní přínos této práce lze považovat především porovnání výše zkoumaných systémů, které v této míře nebylo doposud nikdy provedeno. Dále pak uvedení návrhů, kterými by se stát mohl nechat inspirovat při plánované novele zákona o stavebním spoření.

Na závěr je vhodné podotknout, že každý ze sledovaných systémů má své klady i zápory. Pro Českou republiku je vhodné inspirovat se právě kladnými vlastnostmi výše charakterizovaných systémů. Stavební spoření je považováno za bezpečný a stabilní produkt, proto by se dopady připravované novely zákona o stavebním spoření měly vládou dostatečně prozkoumat. Lze pouze doufat, že tyto plánované změny nezničí léty budovanou důvěru a oblíbenost tohoto finančního produktu.

Seznam použité literatury

Citace

Přímé citace

Cíle AČSS [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelů, [vid. 2012-11-02].
Dostupný z: <http://www.acss.cz/cz/acss/cile-acss/>.

Nepřímé citace

Aktuelle Infos zur Kürzung der Bausparprämie [online]. Wien: Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG, 2012 [vid. 2012-02-24]. Dostupný z: <http://www.sbausparkasse.at/de/sparen/bausparpraemie/aktuelles>.

ANHERNS, A., P. KOLBA und Wilhelm RASINGER. *Sicher anlegen: Was Sie wissen sollten, wenn Sie Geld investieren*. 1. Aufl. Wien: Linde Verlag Wien, 2009. ISBN 978-3-7093-0277-4.

AÖB. *Jahresbericht 2011* [online]. Wien: Arbeitsforum Österreichischer Bausparkassen, [vid. 2012-03-07]. Dostupný z: http://www.aoeb.at/bausparen/AOEB_Jahresbericht_2011.pdf.

Arbeitnehmer-Sparzulage [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., 2008-2012 [vid. 2012-03-05]. Dostupný z: <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=arbeitnehmersparzulage>.

Aufgaben [online]. Wien: Arbeitsforum österreichischen Bausparkassen, 2011 [vid. 2012-03-02]. Dostupný z: <http://www.aoeb.at/bausparen/aufgaben.html>.

Aufgaben des Vorstandes [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., 2008-2012 [vid. 2012-03-02]. Dostupný z: http://www.bausparkassen.de/index.php?id=bausparkassen_aufgaben.

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen. *Jahresbericht 2010*. [online]. Berlin: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen [vid. 2012-02-24]. Dostupný z: http://www.lbs.de/lbs/pics/upload/tfmedia1/JB_2010.pdf.

Bausparen hat immer Saison Informationen über das Bausparen [online]. Wien: Bausparen-mit-Bonus, 2012 [vid. 2012-02-24]. Dostupný z: <http://www.bausparen-mit-bonus.at/bausparen/>.

České stavební spoření je třetí největší v Evropě [online]. Praha: ČTK, 2011-05-23 [vid. 2012-02-24]. Dostupný z: http://byznys.lidovky.cz/ceske-stavebni-sporeni-je-treti-nejvetsi-v-evrope-fvr-/firmy-trhy.asp?c=A110523_154938_firmy-trhy_nev.

Česko. Zákon č. 96 ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/2002 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. In: Sbírka zákonů České republiky. 1993, částka 27, s. 569 Dostupné také z:

http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?number1=96%2F1993&number2=&name=&text=

ČTK. *MF navrhuje využít stavební spoření na stáří i studium* [online]. Praha: Finanční noviny.cz 2012-02-02 [vid. 2012-02-11]. Dostupný z: <http://www.financninoviny.cz/zpravy/mf-navrhuje-vyuzit-stavebni-sporeni-na-stari-i-studium/749915>.

DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření – výhody a rizika*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 1995. ISBN 80-7169-182-8.

DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření*. 2. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2000. ISBN 80-7169-894-6.

Europabüro. *Bausparen in Deutschland* [online]. Brüssel: Deutsche Bausparkassen [vid. 2012-02-24]. Dostupný z: http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/pdf_service/Bausparen_in_Deutschland_dt_120405.pdf.

FOITZIK, Rainer. *Weitere Finanzdienstleistungen*. 2. Aufl. Karlsruhe: Verlag Versicherungswirtschaft, 2003. ISBN 3-89952-065-3.

Fragen und Antworten [online]. Frankfurt: FMH-Finanzberatung e.K., [vid. 2012-03-07]. Dostupný z: <http://www.fmh.de/zinsen-vergleiche/bausparen/antworten-zum-bausparen>.

Historie stavebního spoření [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelů, [vid. 2011-11-19]. Dostupný z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>.

Informationen über die Europäische Bausparkassenvereinigung [online]. Brusel: Europäische Bausparkassenvereinigung, [vid. 2012-02-09]. Dostupný z: <http://efbs.org/index.php?id=23>.

Jak funguje? [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelů, [vid. 2012-11-02]. Dostupný z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>.

KAPPEL, I. *Bausparen in Europa weit verbreitet* [online]. Presseportal.de, 2010-08-11 [vid. 2012-02-24]. Dostupný z: <http://www.presseportal.de/pm/35604/1712812/bausparen-in-europa-weit-verbreitet-bereits-in-zehn-eu-laendern-vertreten-erfolgreicher-start-auch>.

LANDOROVÁ, A., Š. ČECHLOVSKÁ, H. JÁČOVÁ a M. DUBOVÁ. *Obchodní bankovníctví*. 2. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2007. ISBN 978-80-7372-191-6.

Německo. Zákon ze dne 15. února 1991 Gesetz über Bausparkassen. In: Bundesgesetzblatt. 1991, částka 12, s. 454 Dostupné také z: <http://www.gesetze-im-internet.de/bausparkg/index.html>

Německo. Zákon ze dne 19. prosince 1990 Verordnung zum Schutz der Gläubiger von Bausparkassen. In: Bundesgesetzblatt. 1990, částka 72, s. 2947 Dostupné také z: http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bausparkv_1990/gesamt.pdf

NOVÁKOVÁ, J. *Rok 2012: Co se pro všechny změnil ve stavebním spoření* [online]. Praha: iDnes.cz, 2011-11-30 [vid. 2012-01-11]. Dostupný z: http://finance.idnes.cz/rok-2012-co-se-pro-vsechny-zmeni-ve-stavebnim-sporeni-f82-/spor.aspx?c=A111122_1688520_spor_sov.

Orgány AČSS [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelů, [vid. 2012-11-02]. Dostupný z: <http://www.acss.cz/cz/acss/organy-acss/>.

PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2002. ISBN 80-86517-29-2.

Rakousko. Zákon č. 532 ze dne 30. července 1993 Bundesgesetz über die Beaufsichtigung und den Betrieb von Bausparkassen In: Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich. 1993, částka 194, s. 3977 Dostupné také z: <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung/Bundesnormen/10004829/BSpG%2c%20Fassung%20vom%2006.04.2012.pdf>

Rakousko. Zákon č. 400 ze dne 28. Července 1988 Einkommensteuergesetz 1988 In: Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich. 1988, částka 152, s. 293 Dostupné také z: http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1988_400_0/1988_400_0.pdf

Staatliche Förderung [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., 2008-2012 [vid. 2012-03-05]. Dostupný z: http://www.bausparkassen.de/index.php?id=staatliche_foerderung&L=0.

SŮVOVÁ, H., et al. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6.

SYROVÝ, P. a M. NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2003. ISBN 80-247-0478-1.

Verband der Privaten Bausparkassen e.V. *Bericht über das Geschäftsjahr 2010* [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e. V., [vid. 2012-03-15]. Dostupný z: http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/VPB_GB_2010.pdf.

Verband der Privaten Bausparkassen e.V. *Die Eigenheimrente 20 Fragen und Antworten*. [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e. V. [vid. 2012-03-07]. Dostupný z: http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/pdf_verbraucherschutz/Eigenheimrente_20_Fragen_und_Antworten_2011.pdf.

VICHNAROVÁ, L. a J. NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.

VÍČKOVÁ, Š. *Mají Němci snazší cestu k vlastním bydlení?* [online]. Praha: FinExpert.cz, 2005-04-05 [vid. 2012-03-07]. Dostupný z: <http://finexpert.e15.cz/maji-nemci-snazsi-cestu-k-vlastnimu-bydleni>.

Všeobecné obchodní podmínky [online]. Českomoravská stavební spořitelna, a. s., 2011 [vid. 2011-12-10]. Dostupný z: <http://www.cmss.cz/informace/zakony-a-podminky/vseobecne-obchodne-podminky.html#clD>.

Wohnungsbauprämie [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., 2008-2012 [vid. 2012-03-05]. Dostupný z: <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=wohnungsbaupraemie>.

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31.12.2011 [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky, 2012-02-27 [vid. 2012-03-01]. Dostupný z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68311.html.

Bibliografie

AÖB. *Jahresbericht 2010* [online]. Wien: Arbeitsforum Österreichischer Bausparkassen, [vid. 2012-03-07]. Dostupný z:
http://www.aueb.at/Downloads/AOEB_Jahresbericht_2010.pdf

AÖB. *AÖB-Pressekonferenz* [online]. Wien: Arbeitsforum Österreichischer Bausparkassen, [vid. 2012-03-07]. Dostupný z: http://www.aueb.at/bausparen/PK_022012.pdf.

Das Bausparsystem [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., 2008-2012 [vid. 2012-03-04]. Dostupný z:<http://www.bausparkassen.de/index.php?id=bausparsystem>.

Der Verband im Profil [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., [vid. 2012-03-24]. Dostupný z:
http://www.bausparkassen.de/fileadmin/user_upload/pressebereich/Flyer-vdvpb.pdf.

Webové stránky Ministerstva financí ČR [online]. Praha: MF ČR. Dostupný z:
<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/>.

Webové stránky Bausparkassen [online]. Berlin: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Dostupný z: <http://www.bausparkassen.de/>.

Webové stránky AÖB [online]. Wien: Arbeitsforum Österreichischer Bausparkassen, Dostupný z: <http://www.aueb.at/>.

Seznam příloh

Příloha A: Stanovení hranice příjmů pro prémii na bytovou výstavbu	93
Příloha B: Porovnání situace na trhu stavebního spoření	94
Příloha C: Určení výše premie v Rakousku pro rok 2012.....	95
Příloha D: Výňatek z rakouského zákona o stavebním spoření	96
Příloha E: Výňatek z německého zákona o stavebním spoření	97

Příloha A Stanovení hranice příjmů pro prémii na bytovou výstavbu

Skupina A = osoby s povinnou účastí na důchodovém pojištění (zaměstnanci)

Skupina B = osoby bez povinné účasti na důchodovém pojištění (např. úředníci, soudci, vojáci)

Tab. B1: Samostatně žijící osoby

Počet dětí	Hranice příjmů v EUR			
	Skupina A		Skupina B	
žádné	28 979		28 056	
	rodič s dětmi v péči	rodič platící výživné	rodič s dětmi v péči	rodič platící výživné
1	33 330	32 268	31 979	30 960
2	36 329	35 172	34 978	33 864
3	39 329	38 076	37 978	36 768

Zdroj: Bausparkassen.de Verband der Privaten Bausparkassen e.V.. *Wohnungsbauprämie* [online].

[vid. 2012-04-03]. Dostupný z: <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=wohnungsbaupraemie>

Tab. B2: Společně zdaňující osoby - 1 zaměstnanec

Počet dětí	Hranice příjmů v EUR	
	Skupina A	Skupina B
žádné	57 008	55 192
1	63 007	61 000
2	68 834	66 808
3	74 642	72 616

Zdroj: Bausparkassen.de Verband der Privaten Bausparkassen e.V.. *Wohnungsbauprämie* [online].

[vid. 2012-04-03]. Dostupný z: <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=wohnungsbaupraemie>

Tab. B3: Společně zdaňující - 2 zaměstnanci

Počet dětí	Hranice příjmů v EUR	
	Skupina A	Skupina B
žádné	57 958	56 112
1	63 958	61 920
2	69 956	67 728
3	75 956	73 536

Zdroj: Bausparkassen.de Verband der Privaten Bausparkassen e.V.. *Wohnungsbauprämie* [online].

[vid. 2012-04-03]. Dostupný z: <http://www.bausparkassen.de/index.php?id=wohnungsbaupraemie>

Příloha B Porovnání situace na trhu stavebního spoření

Tab. C1: Počet smluv o stavebním spoření v ks

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Česká republika	5 297 522	5 132 595	5 070 510	4 926 183	4 845 319	4 550 498
Německo	31 939 732	31 058 542	30 520 602	30 109 800	29 982 925	30 000 000
Rakousko	5 187 022	5 081 059	5 037 688	5 096 658	5 176 567	5 188 621

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. C2: Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření v ks

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Česká republika	516 385	579 730	705 493	575 292	532 765	410 461
Německo	3 492 059	3 128 851	3 549 190	3 031 316	3 113 057	3 400 000
Rakousko	873 884	944 435	974 240	1 021 226	1 035 768	978 565

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. C3: Reálně vyplacená státní podpora v mil. EUR

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Česká republika	642,968	610,518	579,698	540,644	478,720	437,383
Německo	516,2	486,9	479,5	455,5	546,3	x
Rakousko	100	118	134	155	135	114

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. C4: Úvěry ze stavebního spoření v mil. EUR

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Česká republika	5521,8	7309,5	9271,0	10905,5	11959,3	11949,2
Německo	11950,4	12633,0	14175,8	13521,2	11891,8	x
Rakousko	14 521	15 609	16 712	17 078	17 609	18 711

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. C5: Naspořená částka v mil. EUR

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Česká republika	14 699,7	15 690,2	16 349,8	16 924,2	17 534,5	17 669,5
Německo	25 476,1	24 386,9	23 997,2	25 258,6	27 548,0	27 400,0
Rakousko	17 810	17 260	17 128	18 078	18 709	19 263

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. C6: Poměr úvěrů k naspořené částce v %

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Česká republika	37,56	46,59	56,70	64,44	68,20	67,63
Německo	46,91	51,80	59,07	53,53	43,17	x
Rakousko	81,53	90,43	97,57	94,47	94,12	97,13

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha C Určení výše prémie v Rakousku pro rok 2012

BMF - VI/7 (VI/7)



13. Oktober 2011

BMF-010222/0216-VI/7/2011

An

Bundesministerium für Finanzen

Finanzämter

Steuer- und Zollkoordination, Fachbereich Einkommen- und Körperschaftsteuer

Steuer- und Zollkoordination, Fachbereich Lohnsteuer

Bausparprämie 2012

Kundmachung des BMF über die Höhe der Bausparprämie für das Kalenderjahr 2012.

Gemäß [§ 108 Abs. 1 EStG 1988](#) beträgt die Höhe der Bausparprämie für das **Kalenderjahr 2012 3%** der prämienbegünstigt geleisteten Bausparkassenbeiträge.

Bundesministerium für Finanzen, 13. Oktober 2011

Příloha D Výňatek z rakouského zákona o stavebním spoření



Bundesrecht konsolidiert

Artikel III

Bausparkassengesetz

Bundesgesetz über die Beaufsichtigung und den Betrieb von Bausparkassen (Bausparkassengesetz - BSpG)

Begriffsbestimmungen

§ 1. (1) Bausparkassen sind Kreditinstitute, die auf Grund einer Konzession nach dem Bankwesengesetz (BWG) berechtigt sind, Einlagen von Bausparern (Bauspareinlagen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen und für Maßnahmen der Bildung und Pflege Gelddarlehen (Bauspardarlehen) zu gewähren (Bauspargeschäft). Das Bauspargeschäft darf nur von Bausparkassen betrieben werden.

(2) Bausparer ist, wer mit einer Bausparkasse einen Vertrag schließt, durch den er nach Leistung von Bauspareinlagen einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens erwirbt (Bausparvertrag). Zuteilung ist die Bereitstellung der Vertragssumme (Bausparguthaben und Bauspardarlehen) durch die Bausparkasse.

(3) Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Sinne dieses Gesetzes sind:

1. die Errichtung, Beschaffung, Erhaltung und Verbesserung von überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden und Wohnungen.

Darunter sind zu verstehen: Eigenheime, Eigentumswohnungen, Miet- und Genossenschaftswohnungen, Dienstwohnungen, Wohnungen in Alten-, Pflege-, Studenten-, Schwestern- und Lehrlingsheimen sowie der Erwerb von Rechten zur dauernden Nutzung von Wohnraum,

2. die Errichtung, Beschaffung, Erhaltung und Verbesserung von anderen Gebäuden, soweit sie mittelbar Wohnzwecken dienen,

3. der Erwerb von Baugründen für die in Z 1 oder 2 genannten Zwecke,

4. die Ablöse von Verpflichtungen, die für unter Z 1 bis 3 genannte Zwecke eingegangen worden sind,

5. die Auszahlung weicher Erben, insoweit damit Erbansprüche auf Wohnhäuser, Eigenheime, Eigentumswohnungen oder auf einen für solche Bauten bestimmten Baugrund abgelöst werden,

6. Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten, soweit sie im Zusammenhang mit Maßnahmen nach Z 1 bis 3 stehen.

(4) Maßnahmen der Bildung sind Ausgaben für die Berufsausbildung und die berufliche Weiterbildung sowie die damit in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Nebenkosten.

(5) Maßnahmen der Pflege sind Ausgaben für die Betreuung und Hilfe sowie die medizinische Behandlung des pflegebedürftigen Bausparers oder eines pflegebedürftigen nahen Angehörigen des Bausparers, der Ersatz des durch die Pflege eines pflegebedürftigen nahen Angehörigen bedingten Verdienstentganges des Bausparers sowie die damit in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Nebenkosten.

Geschäftsgegenstand

§ 2. (1) Bausparkassen dürfen keine anderen als die nachstehend angeführten Bankgeschäfte betreiben:

1. das Bauspargeschäft gemäß § 1 Abs. 1,

2. das Kreditgeschäft nach § 1 Abs. 1 Z 3 BWG, eingeschränkt auf die Gewährung von

a) Gelddarlehen zur Vorfinanzierung bei der Bausparkasse abgeschlossener Bausparverträge (Zwischendarlehen),

b) sonstigen Gelddarlehen für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen sowie für Maßnahmen der Bildung oder Pflege gemäß § 1 Abs. 4 und 5 an Bausparer; der Gesamtbetrag dieser Forderungen darf, sofern sie aus der Zuteilungsmasse refinanziert werden, das Fünffache der anrechenbaren Eigenmittel (§ 23 Bankwesengesetz) nicht übersteigen,

c) Gelddarlehen im eigenen oder fremden Namen und für Rechnung Dritter, wenn diese der Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen dienen,

d) Gelddarlehen an Unternehmen, an denen die Bausparkasse beteiligt ist,

3. das Einlagengeschäft nach § 1 Abs. 1 Z 1 BWG,

4. das sonstige Wertpapieremissionsgeschäft nach § 1 Abs. 1 Z 10 BWG;

Príloha E Výňatek z německého zákona o stavebním spoření

Ein Service des Bundesministeriums der Justiz in
Zusammenarbeit mit der juris GmbH - www.juris.de

Gesetz über Bausparkassen

BauSparkG

Ausfertigungsdatum: 16.11.1972

Vollzitat:

"Gesetz über Bausparkassen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Februar 1991 (BGBl. I S. 454), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Juli 2008 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 15. 2.1991 I 454;
 zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 29.7.2008 I 1509

Fußnote

(+++ Textnachweis Geltung ab: 1.4.1983 +++)

§ 1 Begriffsbestimmungen

(1) Bausparkassen sind Kreditinstitute, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, Einlagen von Bausparern (Bauspareinlagen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen Gelddarlehen (Bauspardarlehen) zu gewähren (Bauspargeschäft). Das Bauspargeschäft darf nur von Bausparkassen betrieben werden.

(2) Bausparer ist, wer mit einer Bausparkasse einen Vertrag schließt, durch den er nach Leistung von Bauspareinlagen einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehen erwirbt (Bausparvertrag). Ein Bausparvertrag kann auch als Altersvorsorgevertrag im Sinne des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes vom 26. Juni 2001 (BGBl. I S. 1310, 1322), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2008 (BGBl. I S. 1509), in der jeweils geltenden Fassung abgeschlossen werden.

(3) Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Sinne dieses Gesetzes sind

1. die Errichtung, Beschaffung, Erhaltung und Verbesserung von überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden und von Wohnungen, insbesondere von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, sowie der Erwerb von Rechten zur dauernden Nutzung von Wohnraum,
2. die Errichtung, Beschaffung, Erhaltung und Verbesserung von anderen Gebäuden, soweit sie Wohnzwecken dienen,
3. der Erwerb von Bauland und Erbbaurechten zur Errichtung von überwiegend zu Wohnzwecken bestimmten Gebäuden,
4. der Erwerb von Bauland und Erbbaurechten zur Errichtung anderer Gebäude hinsichtlich des Anteils, der dem Verhältnis des zu Wohnzwecken bestimmten Teils des auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäudes zum Gesamtgebäude entspricht,
5. Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten,
6. die Ablösung von Verbindlichkeiten, die zur Durchführung von Maßnahmen nach den Nummern 1 bis 5 eingegangen worden sind,
7. die Ablösung von Verbindlichkeiten, die auf einem überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstück ruhen.

Als wohnungswirtschaftliche Maßnahmen gelten die Ablösung von Verbindlichkeiten, die zur Leistung von Bauspareinlagen eingegangen worden sind, sowie gewerbliche Bauvorhaben, wenn sie im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen oder in Gebieten durchgeführt werden, die dem Wohnen dienen, und wenn sie dazu bestimmt sind, zur Versorgung dieser Gebiete beizutragen.

(4) Das Recht der Länder, den öffentlich-rechtlichen Bausparkassen besondere Aufgaben für den Wohnungsbau oder sonstige öffentliche Aufgaben zu übertragen, bleibt unberührt.